

**Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins -**  
Eine resilienzanalytische Untersuchung unter besonderer  
Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen  
und privater Finanzinvestoren

**Dissertation**

zur Erlangung des akademischen Grades  
doctor rerum naturalium (Dr. rer. nat.)  
im Fach Geographie

eingereicht an der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät  
der Humboldt-Universität zu Berlin

von

**Diplom Geograph Robert Kitzmann**

Präsidentin der Humboldt-Universität zu Berlin  
**Prof. Dr.-Ing. Dr. Sabine Kunst**

Dekan der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät  
der Humboldt-Universität zu Berlin  
**Prof. Dr. Elmar Kulke**

Gutachter/innen

1. Prof. Dr. Elmar Kulke
2. Prof. Dr. Susanne Heeg
3. Dr. habil. Olaf Schnur

Tag der Verteidigung: 07. August 2017



# Danksagung

---

Auch wenn diese Dissertation in einem monatelangen selbstständigen Schreibprozess entstanden ist, war dieser eingebettet in eine Forschungsarbeit, an welcher zahlreiche Personen beteiligt waren. Ich möchte nun die Gelegenheit nutzen, mich ganz herzlich bei all denjenigen zu bedanken, die mich während meines gut viereinhalbjährigen Promotionsprojektes auf verschiedene Weise unterstützt und somit ihren Beitrag zur Entstehung dieser Arbeit geleistet haben. Zu allererst gebührt mein Dank Prof. Dr. Elmar Kulke, der es mir durch eine enorme thematische und methodische Offenheit ermöglichte, dieses Projekt auf den Weg zu bringen und somit meine Heimat- und Lieblingsstadt Berlin tiefergehend zu untersuchen und sowohl wissenschaftlich als auch privat besser kennenzulernen und zu verstehen. Dies steigerte meine Faszination für diese Stadt enorm. Durch die Eröffnung all dieser Möglichkeiten und Freiheiten war vom ersten Tag an eine sehr hohe Identifikation mit dem Forschungsvorhaben gegeben, die bis heute nicht nachgelassen hat. Auch möchte ich mich für die zahlreichen ermöglichten Dienstreisen bedanken, welche den Arbeits- und Forschungsalltag auflockerten. Darüber hinaus möchte ich Prof. Dr. Susanne Heeg sowie Dr. habil. Olaf Schnur danken, welche diese Arbeit durch die Expertise auf ihren jeweiligen Fachgebieten wesentlich bereicherten. Allen drei Betreuer/innen und Gutachter/innen danke ich darüber hinaus für die kritischen Diskussionen, von welchen diese Arbeit deutlich profitieren konnte.

Der größte Dank soll an dieser Stelle - und dies ist gar nicht hoch genug zu würdigen - an die 51 Gesprächspartner und -partnerinnen gehen, welche mich in sehr umfassenden und tiefgreifenden Interviews an ihrem Erfahrungswissen aus den Berliner Quartieren teilhaben ließen und somit den wesentlichsten Anteil an der empirischen Basis und Diversität dieser Arbeit haben. Ohne diese Bereitschaft wäre die Fülle an Erkenntnissen, welche dieser Arbeit zugrunde liegt, nicht zustande gekommen.

Ferner möchte ich mich bei meinen Kollegen und Kolleginnen des Geographischen Instituts der Humboldt-Universität zu Berlin, besonders der Wirtschafts- und Verkehrsgeographie sowie der Angewandten Geographie bedanken, die mir durch ihre konstruktiven Anmerkungen in zahlreichen Kolloquien immer wieder neue Anregungen für diese Arbeit gaben. Darüber hinaus bedanke ich mich für zahlreiche informelle Flurgespräche und Mittagspausenbegleitungen, welche das tägliche Arbeiten in all der Zeit sehr angenehm gestalteten.

Auch möchte ich meinem Freundeskreis sowie meinen Verwandten für die ideelle Unterstützung, das gezeigte Interesse, die Worte der Motivation und des Ansporns sowie die wichtigen regelmäßigen Ablenkungen vom wissenschaftlichen Alltag danken. Ein besonderer Dank gilt hierbei Roman Skorzus.

Zu guter Letzt möchte ich mich bei meinen Eltern Dr. Camillo Kitzmann und Beate Kitzmann bedanken, deren Beitrag zum Gelingen dieser Arbeit selbiger weit vorausging. Durch die bedingungslose Unterstützung und Förderung während meiner gesamten Schulzeit sowie der Betonung der Bedeutung von Fleiß, Ehrgeiz aber auch Offenheit und Neugier seit frühester Kindheit, wurden wichtige Grundlagen für die Durchführung eines so umfangreichen Vorhabens gelegt. Meiner Mutter danke ich an dieser Stelle im Speziellen für das nochmalige Korrekturlesen der gesamten Arbeit, meinem Vater für die Unterstützung bei der digitalen Umsetzung dreier Grafiken.



# Zusammenfassung

---

An der Schnittstelle von Quartiers- und Wohnungsmarktforschung wurde im Rahmen dieser Arbeit der Beitrag von Wohnungseigentümern zu einer resilienten Quartiersentwicklung in Berlin untersucht. Die Verknüpfung des Quartiers als Untersuchungsraum mit dem Konzept der Resilienz stellt aus raumwissenschaftlicher Perspektive eine weitgehende Neuerung im akademischen Diskurs dar. Aufgrund der massiven Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes hinsichtlich dessen Eigentümerstruktur seit Ende der 1990er, standen die beiden zentralen Akteure dieses Prozesses - kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren - im Fokus der Analyse. Der Beitrag der Wohnungseigentümer zu resilienter Quartiersentwicklung wurde sowohl in Hinblick auf deren Bestandsbewirtschaftung als auch hinsichtlich des Engagements in einem weiteren Quartierskontext untersucht und bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchung belegen, dass Wohnungseigentümern insgesamt eine sehr bedeutende Rolle für die Resilienz von Quartieren zukommt, da sie diese auf vielfältige Weise beeinflussen - sowohl über ihre Bestandsbewirtschaftung als auch darüber hinaus. Das Engagement im weiteren Quartiersumfeld sowie der daraus resultierende Beitrag zur Quartiersresilienz sind dabei sehr divers, wobei Engagement von den Wohnungseigentümern in verschiedenen Quartieren sehr selektiv erbracht wird. Während in (Groß)Wohnsiedlungen das Engagement recht aktiv war, konnten in Altbauquartieren kaum Aktivitäten der Eigentümer identifiziert werden. Dabei war die Erbringung des Quartiersengagements sowie der Beitrag zur Resilienz von einer Reihe verschiedener Faktoren abhängig (quartiers- und unternehmensspezifische sowie institutionelle).

Der Beitrag zur Resilienz von Quartieren konnte für die kommunalen Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den privaten Finanzinvestoren insgesamt als positiver charakterisiert werden, wobei eine Pauschalisierung nicht erfolgen kann. So konnte zum einen auch für private Investoren vereinzelt ein durchaus positiver Beitrag zur Quartiersresilienz herausgearbeitet werden, zum anderen wurde auch in einer Reihe von Quartieren ein Ausbleiben des Engagements der kommunalen Wohnungsunternehmen beobachtet.

**Schlagwörter:** Quartiersentwicklung, Resilienz, Wohnungseigentümer, kommunale Wohnungsunternehmen, private Finanzinvestoren, Berlin

# Executive summary

---

At the interface of neighborhood and housing market research, the presented study examines the contribution of housing owners to a resilient neighborhood development in Berlin. The link between the neighborhood as an area of research and the concept of resilience is a scientific advancement from a spatial science perspective. Due to the massive transformation of the German rental housing market in terms of its ownership structure since the end of the 1990s, the two central actors of this process, municipal housing companies as well as private financial investors, have been in the center of the analysis. The housing owners' contribution to resilient neighborhood development was analyzed and assessed both with regard to their stock management and particularly their commitment in the neighborhood.

The results of the study reveal that housing owners are of major importance for neighborhood resilience as they influence it in various ways, by their stock management and beyond. The commitment in a broader neighborhood setting as well as the resulting contribution to neighborhood resilience are very diverse. However, housing owners render their activities in various neighborhoods very selectively. While in (large) housing estates the commitment was fairly active, hardly any activities could be identified in old building stock neighborhoods. The performance of neighborhood commitment and the contribution to resilience was dependent on a number of factors (neighborhood and company-specific as well as institutional).

The contribution to neighborhood resilience can be characterized as more positively for the municipal housing companies compared to the private investors. A generalization, however, should not be deduced since a positive contribution to neighborhood resilience could be identified for private investors occasionally. Furthermore, an absence of commitment could also be observed for the municipal housing companies in several neighborhoods.

**Key words:** neighborhood development, resilience, housing owners, municipal housing companies, private financial investors, Berlin

# Inhaltsverzeichnis

---

Abbildungsverzeichnis .....	VI
Tabellenverzeichnis .....	VII
1 Einleitung und Relevanz des Themas .....	1
2 Resilienz und Quartiersentwicklung .....	12
2.1 Das Konzept der Resilienz .....	12
2.2 Das Quartier.....	31
2.3 Resiliente Quartiersentwicklung .....	39
2.4 Wohnungseigentümer <sup>1</sup> in der Quartiersentwicklung.....	58
2.5 Zusammenfassung wesentlicher Inhalte dieses Kapitels.....	73
3 Die Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes .....	76
3.1 Entwicklung des Mietwohnungsbestands bis 1990 .....	77
3.1.1 Die gründerzeitliche Bebauung bis 1918.....	78
3.1.2 Der Wohnungsbau bis zum Ende des 2. Weltkriegs (1918-1945).....	80
3.1.3 Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit (1945-1990) .....	83
3.2 Die Privatisierung und Globalisierung des Mietwohnungsmarktes .....	94
3.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite .....	95
3.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite .....	107
3.2.3 Die Debatte um die Privatisierungsfolgen .....	121
3.3 Zusammenfassung wesentlicher Inhalte dieses Kapitels.....	134
4 Methodische Aspekte der Datenerhebung.....	138
4.1 Berlin als Untersuchungsraum .....	138
4.2 Fragestellung(en) und Methodik .....	143
5 Analyse und Ergebnisse der Untersuchung.....	160
5.1 Bestandsbewirtschaftung und resiliente Quartiersentwicklung.....	160
5.2 Engagement im Quartier und resiliente Quartiersentwicklung .....	184
5.2.1 Formen des Engagements .....	186
5.2.2 Engagement in verschiedenen Quartieren .....	208
5.2.3 Engagement verschiedener Eigentümer.....	221
5.2.4 Determinanten des Engagements.....	247
6 Zusammenfassung und Ausblick .....	263
6.1 Zusammenfassung der zentralen Aspekte der Arbeit.....	263
6.2 Bewertung und Diskussion der Ergebnisse vor dem Hintergrund verschiedener wissenschaftlicher Debatten .....	267
6.3 Praktische Relevanz der Arbeit .....	276
6.4 Reichweite der Arbeit.....	282
7 Literatur- und Quellenverzeichnis.....	288
Selbstständigkeitserklärung.....	339

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird in dieser Arbeit, soweit nicht explizit in anderer Form dargestellt, die Sprachform des Maskulinums genutzt. Diese Verwendung ist geschlechterneutral zu verstehen.

# Abbildungsverzeichnis

---

Abb. 1:	Gliederung der Arbeit und Zielstellungen der einzelnen Kapitel .....	11
Abb. 2:	Modell des adaptiven Zyklus .....	19
Abb. 3:	Modell des adaptiven Zyklus (dreidimensional) .....	20
Abb. 4:	Verschachtelte adaptive Zyklen .....	24
Abb. 5:	Erweiterung des Modells verschachtelter adaptiver Zyklen .....	29
Abb. 6:	Das Quartier innerhalb der städtischen Raumhierarchie .....	37
Abb. 7:	Der Quartierszyklus .....	42
Abb. 8:	Perspektiven urbaner Resilienz .....	45
Abb. 9:	Akteure im Quartier .....	57
Abb. 10:	Zeitliche Dynamik des Verkaufsgeschehens auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 1999-2013 .....	103
Abb. 11:	Grundmodell eines Immobilieninvestments durch einen REPE-Fonds .....	109
Abb. 12:	Zeitlicher Verlauf der Medienrezeption zur Wohnungsprivatisierung .....	130
Abb. 13:	Räumliche Verteilung und Programmkulissen der untersuchten Quartiere .....	151
Abb. 14:	Siedlungsstrukturtypen der untersuchten Quartiere .....	157
Abb. 15:	Räumliche Verteilung der Bestände privater Unternehmen (links) sowie öffentlicher Wohnungsunternehmen (rechts) in Berlin .....	162
Abb. 16:	Zusammenhang zwischen Engagement der Wohnungseigentümer und der Eigentümerstruktur in den untersuchten Quartieren .....	214
Abb. 17:	Quartiersengagement städtischer Wohnungsunternehmen und privater Investoren .....	223
Abb. 18:	Engagement städtischer Wohnungsunternehmen und privater Investoren in Abhängigkeit von deren Wohnungsbestandsgrößen .....	227
Abb. 19:	Quartiersengagement von Genossenschaften .....	237
Abb. 20:	Determinanten des Engagements von Wohnungseigentümern im Quartier .....	248

# Tabellenverzeichnis

---

Tab. 1:	Einflüsse und Herausforderungen im Quartier .....	52
Tab. 2:	Übersicht ausgewählter Portfolioverkäufe der öffentlichen Hand .....	101
Tab. 3:	Bundesweites Transaktionsvolumen nach Wohnungseigentümern zwischen 1999 und 2013 .....	106
Tab. 4:	Entwicklung des städtischen Wohnungsbestands in Berlin.....	107
Tab. 5:	Wertschöpfende und opportunistische Investitionsstrategien im Vergleich .....	115
Tab. 6:	Die häufigsten Kritikpunkte hinsichtlich Wohnungsprivatisierung (mehr als zehn Nennungen).....	132
Tab. 7:	Anteile verschiedener Wohnungseigentümer am deutschen und Berliner Wohnungsmarkt 2011 (in %).....	138
Tab. 8:	Interviewpartner im Untersuchungsprozess .....	150
Tab. 9:	Übersicht der untersuchten Quartiere .....	152
Tab. 10:	Streudiagramme des Zusammenhangs zwischen Eigentübertyp und Sozialindikatoren in Berliner Quartieren.....	164
Tab. 11:	Statistischer Zusammenhang zwischen Eigentübertyp und Sozialindikatoren in Berliner Quartieren.....	165
Tab. 12:	Formen des Engagements der Wohnungseigentümer im Quartierskontext .....	187
Tab. 13:	Formen des Engagements in den untersuchten Quartieren nach Siedlungstyp .....	210
Tab. 14:	Identifizierte Wohnungseigentümer im Untersuchungsprozess .....	222
Tab. 15:	Quartiersengagement in den Geschäftsberichten von städtischen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren .....	234



# 1 Einleitung und Relevanz des Themas

---

Im Jahre 2007 haben weltweit erstmals mehr Menschen in Städten gelebt, als in ländlichen Räumen. Diese Entwicklung des urbanen Zuzugs wird sich auf globaler Ebene auch zukünftig fortsetzen (vgl. UNDESA 2014, S. 7). Auch in Deutschland ist ein Trend zu beobachten, bei dem sich die einstige „Großstadtfeindschaft zur ‚Urbanophilie‘“ (ALTROCK 2012, S. 182) wandelt und Städte als menschlicher Lebensraum wieder attraktiv werden. Dabei kann jedoch nicht von einem national gleichmäßigen Zuzug in die Städte gesprochen werden, sondern von einer eher selektiven Reurbanisierung, in dessen Rahmen Teile der Bevölkerung in sogenannte „Schwarmstädte“ (LIEBERKNECHT 2016, S. 78) ziehen. Dies sind insbesondere die großen Metropolen wie Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf sowie Berlin. Während diese Top-7-Städte zwischen 2009 und 2014 im Durchschnitt 6% Bevölkerungszuwachs verzeichneten - wobei deren Entwicklung somit dem nationalen Trend demographischer Schrumpfung entgegenläuft<sup>2</sup> - verloren auf der anderen Seite knapp 25% der kreisfreien Städte im selben Zeitraum durchschnittlich 1,3% ihrer Bevölkerung durch Abwanderung (vgl. BRAUN 2016, S. 85). Damit kommt es zu einer demographischen Spaltung innerhalb des deutschen Städtesystems. Städte des Zuzugs sowie der Abwanderung stehen vor erheblichen Herausforderungen, welche sich aus dieser Entwicklung ergeben. Für Schwarmstädte stellen sich jene Herausforderungen vor allem durch den Nachfragedruck auf den lokalen Wohnungsmärkten<sup>3</sup> dar (vgl. SPARS & VOIGTLÄNDER 2015, S. 137f.), woraus sich Fragen hinsichtlich physischer Aufwertung des Gebäudebestands sowie der Quartiere, Verdrängung aus der Innenstadt sowie der Sicherstellung einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung ableiten. In Städten, welche durch Bevölkerungsschrumpfung gekennzeichnet sind, stehen vor allem der Umgang mit dem entstehenden Wohnungsleerstand sowie der sich entleerenden Stadtteile im Fokus (vgl. SCHWARZENDAHL 2014, S. 203f.). Doch ungeachtet ob Schrumpfung oder Wachstum, Entwicklungen erfassen selten das gesamte Stadtgebiet, sondern beziehen sich meist auf ausgewählte Quartiere. Somit kommt es nicht nur zu einer Polarisierung innerhalb des Städtesystems Deutschlands, sondern auch zu einer

---

<sup>2</sup> Siehe zu allgemeinen Ausführungen hinsichtlich des demographischen Wandels in Deutschlands sowie zu dessen Wohnungsmarktrelevanz BUCHER & SCHLÖMER 2003, NUTZ 2006 sowie LAUX 2012.

<sup>3</sup> An dieser Stelle soll auf die Schwierigkeiten der Begrifflichkeiten „Immobilienmarkt“ bzw. „Wohnungsmarkt“ vor dem Hintergrund deren Unvollkommenheit gegenüber dem Konzept des vollkommenen Marktes hingewiesen werden (vgl. u. a. BRAUER 2013, S. 10ff.). Im Rahmen dieser Arbeit werden aufgrund einer sprachlichen und analytischen Vereinfachung dennoch beide Begrifflichkeiten verwendet.

zunehmenden Spaltung innerhalb der Städte selbst (vgl. SPIEGEL 2001, S. 77). Städte sehen sich vermehrt mit einem Nebeneinander von prosperierenden sowie stagnierenden Quartieren, welche von den gesamtstädtischen Entwicklungen abgekoppelt sind (vgl. FRANKE & STRAUSS 2007, S. 465), konfrontiert. Diese lokale Konzentration von gesellschaftlicher Teilhabe auf der einen sowie sozialen Problemlagen auf der anderen Seite, welche sich in bestimmten Quartieren aus den „Folgen der ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen am Übergang ins 21. Jahrhundert“ (KRONAUER & VOGEL 2001, S. 45) und deren mangelnder Bewältigung ergeben, zeigt, dass gesamtstädtische Entwicklungspolitik nicht mehr ausreicht (vgl. FRANKE et al. 2000, S. 246ff.; HÄUBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 228ff.). Vielmehr geht es darum, erforderliche Maßnahmen auf lokaler, sprich Stadtteil- und Quartiersebene zu identifizieren und Lösungen in Hinblick auf die entsprechenden Bedürfnisse der einzelnen Stadtteile zu entwickeln, da „die meisten Fragen städtischer Entwicklung letztlich im Quartier entschieden werden“ (BECKERS & WEIGEL 2012, S. 47). Diese zunehmend lokalisierten Problemlagen und Handlungserfordernisse führten seit Ende der 1990er wieder zu einer stärkeren Beachtung der Quartiersebene (vgl. MOSER 2015, S. 307) und deutschlandweit zur Einführung einer Reihe von Stadtentwicklungsprogrammen<sup>4</sup>. Diese sind zwar als Bund-Länder-Programme angelegt, werden aber auf lokaler Ebene durchgeführt. Die Untersuchungsregion Berlin ist hierbei durch eine enorme Vielzahl von Quartieren gekennzeichnet, welche im Rahmen dieser Programme gefördert und entwickelt werden. Neben diesen Bund-Länder-Programmen verabschiedete Berlin 2008 auch eine Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung, in welcher auf die Bedeutung der gezielten Entwicklungen von Stadtteilen verwiesen wird (vgl. SENSTADT 2008, S. 9ff.). Seit der Verabschiedung der „Leipzig Charter on sustainable European cities“ (vgl. BMUB 2007<sup>5</sup>) im Jahr 2007 wurden (benachteiligte) Quartiere auch auf EU-Ebene nachdrücklich in den Fokus nachhaltiger Stadtentwicklungsstrategien gerückt. Diesen Entwicklungen und Erfordernissen zum Trotz lässt sich seit einiger Zeit der zunehmende Rückzug der öffentlichen Hand aus Angelegenheiten der Stadtentwicklung beobachten (vgl. ALTROCK 2014, S. 159). Der Staat entwickelt sich hierbei zunehmend vom Versorgungsstaat zum aktivierenden Gewährleistungsstaat (vgl. THIERSTEIN

---

<sup>4</sup> Hierzu zählen die Bund-Länder-Programme „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (seit 1999) (vgl. BMUB 2016a) sowie die Stadtumbauprogramme Ost (seit 2001) und West (seit 2004) (vgl. BMUB 2015a). Für genauere Ausführungen zu diesen Programmen siehe Kapitel 2.3, 2.4 sowie 4.1.

<sup>5</sup> Generell werden im Rahmen dieser Arbeit alle Verweise auf Literatur und sonstige Sekundärquellen mit Seitenzahl angegeben. Da jedoch nicht alle Quellen (bspw. Internetauftritte sowie Datensätze) eine Angabe der Seitenzahl ermöglichen, muss an diesen Stellen darauf verzichtet werden. Darüber hinaus verweisen einige Quellenangaben auf ganze Studien und Forschungsarbeiten, weshalb auch hier auf die Angabe einer spezifischen Seitenangabe verzichtet wird.



2002, S. 10), welcher mehr vermittelnd als lenkend auftritt. Diese Entwicklung bettet sich in eine Neoliberalisierung von Stadtentwicklung (vgl. HEEG & ROSOL 2007, S. 492) und allgemeiner in einen generellen Rückzug der öffentlichen Hand aus einer Vielzahl gesellschaftlicher Versorgungsleistungen ein (vgl. BOFINGER 2008, S. 351ff.). Folglich müssen nun andere Akteure dieses entstehende Verantwortungsvakuum füllen und Entwicklungsprozesse in den Stadtteilen steuern. Neben der Zivilgesellschaft werden hier insbesondere privatwirtschaftliche Akteure diskutiert (vgl. HOHN et al. 2006, S. 10), welche in Quartieren, in denen sie tätig sind, Verantwortung übernehmen sollen, um somit den schwindenden Einfluss der öffentlichen Hand zu kompensieren. Trotz der großen Akteursvielfalt, welche die Entwicklungen in den Quartieren beeinflusst (vgl. SCHNUR 2010, S. 88), lassen sich dennoch zentrale Akteure identifizieren. Hierbei ist es insbesondere die sogenannte „Quartierstriade“ (SCHNUR & MARKUS 2010, S. 185)<sup>6</sup>, welche die Entwicklungen bestimmt. Neben den Bewohnern im Bestand und der Kommunalverwaltung sind es vor allem die Wohnungseigentümer, welchen durch die lokale Verankerung ihrer Bestände eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. ebd., S. 184ff.).

Doch gerade der Wohnungsmarkt - insbesondere das Mietwohnungssegment - wurde seit Ende der 1990er Jahre einer massiven Transformation unterzogen, wobei öffentliche Wohnungsbestände bzw. ganze Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand massenweise an anglo-amerikanische Finanzinvestoren verkauft wurden (vgl. u. a. HELD 2011, S. 675ff.). Somit verschwanden mit den öffentlichen Wohnungsunternehmen jene Akteure, welche nicht nur als wichtiger Partner der öffentlichen Hand mit Bezug auf die Wohnraumversorgung der am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte gelten (vgl. SAUTTER 2005, S. 53), sondern denen auch eine wichtige Rolle in der Stadt- und Quartiersentwicklung zugesprochen wird (vgl. KIEPE et al. 2011, S. 667). Aufgrund der Renditeorientierung der neuen Eigentümer wurde diesen zumeist stadtentwicklungspolitisches Engagement abgesprochen (vgl. HOLM 2008, S. 107).

Aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich somit eine große gesellschaftspolitische Relevanz dieser Arbeit: die Entwicklungen hin zu einer sehr fragmentierten Stadtlandschaft

---

<sup>6</sup> Es zeigt sich, dass sich der klassische Akteursgruppenansatz, welcher in vielen Teilbereichen der Geographie (z. B. Wirtschaftsgeographie - siehe hierzu KULKE 2013, S. 18ff.) Anwendung findet, auch auf das Quartier anwenden lässt und für dessen Entwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Hierbei stellen die Bewohner im Bestand die Nachfrager, die Wohnungseigentümer die Anbieter und die Kommunalverwaltung die Planung/Politik dar.

mitsamt zunehmend wichtiger werdendem Quartiersansatz in der Stadtentwicklungspolitik bei einem gleichzeitig stattfindenden Rückzug öffentlicher Akteure aus der Stadtentwicklung machen die Identifizierung anderer Akteure notwendig, welche zukünftige Entwicklungsprozesse in Quartieren gestalten und steuern. Die Transformation der Anbieterlandschaft auf dem Mietwohnungsmarkt unterstreicht diese Aufgabe, da in vielen Quartieren durch den Wohnungsverkauf nun neue Eigentümer präsent sind, welche die vormals öffentlichen Wohnungsunternehmen (teilweise oder komplett) ersetzen und somit als neue wichtige Akteure gesehen werden können. Berlin entwickelte sich im Laufe des Privatisierungsprozesses von einer Hochburg kommunaler Wohnungsversorgung mit über 480.000 eigenen Wohneinheiten (1990) (vgl. HOLM 2005a, S. 4) zum Zentrum deutscher Wohnungsprivatisierungen, in deren Folge der eigene städtische Wohnungsbestand auf ein Minimum von rund 272.000 Wohneinheiten (2012) sank<sup>7</sup>.

Neben dieser quantitativen Dimension ergibt sich die Relevanz des Themas für Berlin auch aus qualitativen Entwicklungen. Zunehmend geraten öffentliche Wohnungsunternehmen in ein Spannungsfeld zwischen sozialem Versorgungsauftrag und ökonomischer Bringepflicht (vgl. HALLENBERG 2008b, S. 68; FRANZEN 2008, S. 85), sodass Renditen von den öffentlichen Eigentümern eingefordert werden (vgl. HOLM 2010c, S. 56). So wurde 2007 durch den Berliner Senat ein strikter wirtschaftlicher Konsolidierungskurs der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit dem Ziel eingeleitet, Dividenden für den Berliner Haushalt zu generieren (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 14). In der Folge vollzogen die im Eigentum der Stadt verbliebenen Wohnungsunternehmen eine massive Transformation hin zu einer „more entrepreneurial and socially regressive form of housing provision“ (UFFER 2011, S. 134), in deren Konsequenz kaum noch Unterschiede zwischen öffentlichen Wohnungsunternehmen und privaten Finanzinvestoren hinsichtlich deren Bestandsbewirtschaftung festgestellt werden konnten (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 106ff.; UFFER 2011, S. 161). Es stellt sich die Frage, ob sich jene Wohnungsunternehmen durch den zusätzlichen Renditedruck noch in Quartieren engagieren oder ob „stadtentwicklungspolitische Steuerungspotenziale (...) dem fiskalpolitischen Spardiktat geopfert [werden]“ (HOLM 2010c, S. 56).

Neben diesen konkreten praxisrelevanten Perspektiven ergeben sich auch zahlreiche wissenschaftsrelevante Aspekte, die eine Bearbeitung des Themas rechtfertigen: so geben diskutierte

---

<sup>7</sup> Siehe hierzu DEGEWO 2013, S. 7, GESOBAU 2013, S. 1, GEWOBAG 2013, S. 17, HOWOGE 2014, S. 21, STADT UND LAND 2013, S. 33 sowie WBM 2013, S. 3.

Konzepte wie Corporate Social Responsibility (CSR) sowie Corporate Regional Responsibility (CRR) Hinweise darauf, dass auch für private Unternehmen soziale bzw., mit Bezug auf das Quartier, auch lokale Verantwortung betriebswirtschaftlich lohnend sei (vgl. HANSEN & SCHRADER 2005, S. 374). In Hinblick auf die Bestandsbewirtschaftung wird vereinzelt darauf hingewiesen, dass eine Einteilung in kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Investoren nicht sinnvoll sei und dass komplexere Analysen der Wirkungszusammenhänge erforderlich sind (vgl. HOLM 2010c, S. 56; UFFER 2011, S. 219). Somit müssen bisher gängige Thesen von sehr aktiven öffentlichen Wohnungsunternehmen sowie generell desinteressierten Finanzinvestoren in der Quartiersentwicklung zumindest in Frage gestellt werden. Hier soll die folgende Arbeit ansetzen. Da sich die wissenschaftliche Debatte um öffentliche Wohnungsunternehmen sowie private Investoren, welche in Folge der Wohnungsprivatisierung geführt wurde, bisher vor allem mit den Konsequenzen des Handelns der einzelnen Wohnungseigentümer für Wohnungsbestand und Mieterschaft befasste (vgl. u. a. SAUTTER 2005, S. 69ff.; HOLM 2005b, S. 3ff.), soll die Diskussion durch diese Arbeit um Aspekte der Quartiersentwicklung ergänzt werden. Die große Bedeutung der Wohnungseigentümer in den Quartieren muss stärker als bisher in wissenschaftlichen Arbeiten zur Quartiersforschung herausgearbeitet werden. Gerade diese Akteursgruppe wird in der Quartiersforschung noch zu oft als einheitliche Gruppe betrachtet (vgl. JOCHIMSEN 2011, S. 37; FRYCZEWSKI 2014, S. 104ff.), sodass zu selten eine wirkliche Differenzierung sowie eine detaillierte und systematische Auseinandersetzung mit den verschiedenen Wohnungseigentümern stattfindet. Insgesamt ist der Kenntnisstand über das Handeln einzelner Eigentümertypen im Quartierskontext noch recht überschaubar und bedarf dringend einer vertieften wissenschaftlichen Auseinandersetzung. Denn vor dem Hintergrund einer sich transformierenden Wohnanbieterlandschaft ist es angebracht das Handeln dieser zentralen Akteure im Quartier in der wissenschaftlichen Debatte systematisch zu erfassen und zu diskutieren. Bisher wird das Thema Wohnungseigentümer im Quartier nur sporadisch in Auseinandersetzung mit Bewirtschaftungsstrategien aufgegriffen und der Einfluss der Wohnungsanbieter auf die Quartiere wird lediglich als Folge ihrer Strategien im Umgang mit den eigenen Wohneinheiten abgeleitet (vgl. u. a. PORTZ et al. 2007, S. 12; MÜLLER & SPARS 2012, S. 331; KAUFMANN 2014, S. 99). Da jedoch durch den Rückzug öffentlicher Träger aus der Stadt- und Quartiersentwicklung Wohnungseigentümer zukünftig Verantwortung über ihre klassische Rolle als reine Bestandsbewirtschaftler hinaus übernehmen müssen, sollte Forschung, welche sich im Spannungsfeld von Quartiersentwicklung und Wohnungseigentum bewegt, dieser veränderten Rolle der Eigentümer im Quartier Rechnung tragen. Diese Arbeit soll über die verkürzte Sichtweise von Wohnungseigentümern

als Bestandshalter hinausgehen und der bisher fehlenden systematischen Erfassung und Auswertung wohnungswirtschaftlichen Engagements (vgl. GRZESIOK et al. 2014a, S. 331) Rechnung tragen. Diese Forderung nach Systematisierung ergibt sich vor allem dadurch, dass es sich bei den meisten Studien um Einzelfallstudien handelt, welche entweder einzelne Wohnungseigentümer oder einzelne Quartiere untersuchten (vgl. u. a. LANDTAG NRW 2012; ELLERBROCK 2014; SCHIERBAUM 2014). Um diesem Anliegen gerecht zu werden, wurden im Rahmen dieser Arbeit in insgesamt 33 Berliner Quartieren sowohl Formen des Engagements erfasst als auch Determinanten identifiziert, welche das Engagement von Wohnungseigentümern in Quartieren - über deren Bestand hinaus - bestimmen und über die reine Unterscheidung nach Eigentümertypen hinausgehen.

Diese Arbeit soll dabei über die reine Beschreibung des Wohnungseigentümers als handelnden Akteur im Quartier hinausgehen, weshalb die Untersuchung weiterführend in einen breiteren wissenschaftlichen Kontext eingebettet wird. In jüngerer Vergangenheit halten Schlagwörter wie „Anpassungsfähigkeit der Stadt“ (LEVIN-KEITEL & SONDERMANN 2012, S. 10) oder die Idee der „lernenden Region“ (FÜRST 2003, S. 447) Einzug in die Forschung zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Die Stadt wird hierbei zunehmend als komplexes System verstanden (vgl. SCHMIDT & WALLOTH 2012, S. 15ff.), welches sich vor dem Hintergrund ständiger interner und externer Herausforderungen in einem stetigen Wandel befindet. Dabei wird die Stadt als „urban system“ (ERNSTSON et al. 2010, S. 536) verstanden, welches über verschiedene Subsysteme (z. B. Quartiere) verfügt (vgl. CHELLERI & OLAZABAL 2012, S. 69), die ebenfalls einer steten Veränderung durch innere und äußere Einflüsse ausgesetzt sind (vgl. SCHNUR 2013, S. 341ff.). Vor dem Hintergrund dieser stetigen Anforderung an den Umgang mit sich wandelnden Bedingungen werden zunehmend Fragen nach der „Widerstandsfähigkeit einzelner Quartiere“ (MÜLLER & SPARS 2012, S. 331) oder auch nach „Quartiersstabilität“ (NIERMANN et al. 2014, S. 18) diskutiert, wobei insbesondere auch Bezug auf die zunehmende Spaltung der Stadtlandschaft sowie der Entstehung benachteiligter Quartiere genommen wird. Hierbei geht es zum einen um die Frage, wie man bislang stabile Quartiere in diesem Stadium halten kann, zum anderen, wie es gelingen kann, in Schieflage geratene Quartiere wieder zu stabilisieren. Dieses Verständnis von Stadt und Quartier als Systeme, welche ständigen Veränderungen unterworfen sind (vgl. SCHNUR 2014, S. 21), findet sich auch im Konzept der Resilienz (vgl. u. a. HOLLING 1973, S. 14; KUNATH 2012, S. 27). Resilienz ist - in seiner allgemeinsten Verständnisweise - die Fähigkeit eines Systems mit Veränderungen umzugehen, sich auf diese einzustellen und anzupassen (vgl. u. a. PIKE et al. 2010, S. 60; AHERN 2011, S.

342; WATERS 2012, S. 59). Zwar ist das Konzept in der sozial- und raumwissenschaftlichen Forschung noch relativ jung und im Quartierskontext noch kaum genutzt, jedoch bietet es für die Quartiersforschung ein großes Potential und einen Nutzen (vgl. SCHNUR 2013, S. 348). Das Konzept bleibt jedoch bisher sehr deskriptiv und Systemkomponenten, wie beispielsweise die verschiedenen Akteure des Systems und deren Beitrag zur Resilienz, wurden kaum betrachtet. Die Untersuchung soll vor dem Hintergrund der aktuell geführten Resilienzdebatte die Rolle der Wohnungseigentümer im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung bewerten.

Zusammengefasst ergibt sich das zentrale Forschungsproblem dieser Arbeit aufgrund der unzureichenden wissenschaftlichen Beachtung des Themas Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung. Trotz der zunehmenden Bedeutung der Quartiersperspektive innerhalb der Stadtentwicklung sowie nichtstaatlicher Akteure im Quartierskontext wurde die Akteursgruppe der Wohnungseigentümer bisher im Rahmen quartiersorientierter Forschung insgesamt zu wenig, zu undifferenziert sowie im Rahmen von Wohnungsmarktforschung größtenteils mit Fokus auf Bestandsbewirtschaftungsstrategien erforscht. Gerade vor dem Hintergrund der massiven Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt mit dem Markteintritt neuer Akteure (private Finanzinvestoren) sowie der Neuausrichtung kommunaler Wohnungsunternehmen verändern sich auch die Ausgangsbedingungen für die Quartiersentwicklung mit und durch nichtstaatliche Akteure. Für Berlin mit seiner Vielzahl an formell geförderten Quartieren und dem massiven Rückzug der öffentlichen Hand aus der Wohnungsversorgung ergibt sich in vielen Quartieren die Frage, inwiefern sich Wohnungseigentümer in die Entwicklung der Quartiere einbinden (lassen). Für die aktuelle und zukünftige Quartiersentwicklung kann der Ansatz der Resilienz, welcher bisher jedoch kaum auf das Quartier angewendet wurde, helfen, Fragen nach der Bedeutung der Wohnungseigentümer im Quartier analytisch zu beantworten. Somit kann sich die Arbeit im Spannungsfeld zwischen Wohnungsmarkt- und Quartiersforschung verorten und erweitert diese Perspektiven dabei um den Aspekt der Resilienz.

Für diese Arbeit ergeben sich somit folgende übergeordnete Ziele: das Konzept der Resilienz soll mit Bezug auf die Quartiersforschung konzeptionalisiert sowie operationalisiert und somit theoretisch und empirisch weiterentwickelt und nutzbar gemacht werden. Der Mehrwert dieser Verknüpfung ergibt sich zum einen aus der Weiterentwicklung des Resilienzansatzes durch die Anwendung auf einen weiteren Forschungsgegenstand (Quartier), zum anderen durch eine stärkere Fokussierung auf die Gründe und Determinanten resilienter Systeme. Dies gelingt durch die Untersuchung einer der zentralen Akteure in Quartieren - den Wohnungs-

eigentümern. Hieraus ergibt sich ein weiteres Ziel dieser Arbeit: die Bewertung der empirischen Anwendbarkeit der erarbeiteten Operationalisierung resilienter Quartiersentwicklung für zukünftige Forschung, welche sich im Spannungsfeld zwischen Resilienz und Quartiersentwicklung bewegt. Diese Arbeit erweitert den Kenntnisstand über das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier - insbesondere auch über deren Kernkompetenz als Wohnungsversorger hinaus - systematisch und differenziert in Hinblick auf die Verschiedenartigkeit einzelner Eigentümertypen. Die Diskussion um kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren soll stärker auf deren Aktivitäten in einem erweiterten Quartierskontext gelenkt werden.

Das dritte und abschließende Ziel dieser Arbeit, neben der theoretischen und konzeptionellen Weiterentwicklung verschiedener Forschungsbereiche, liegt in der Ausarbeitung von Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen praktischen Einbindung verschiedener Wohnungseigentümer in die Quartiers- und Stadtteilentwicklung Berlins. Um diese Ziele zu erfüllen, ergibt sich folglich die zentrale Fragestellung:

Inwiefern tragen Wohnungseigentümer (insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren) in Berlin zu einer resilienten Quartiersentwicklung bei?

Die Vielschichtigkeit dieser Fragestellung erfordert ein Vorgehen, bei welchem die Hauptfrage in einzelne Teilfragen gegliedert wird. Die Beantwortung der einzelnen Teilfragen ermöglicht dann über eine Synthese die Beantwortung der zentralen Fragestellung. Zu diesem Zweck wird die Arbeit in sechs Kapitel eingeteilt.

Das zweite Kapitel, welches dieser Einführung in die Thematik folgt, dient der Beantwortung der Teilfrage 1.

## 1 Was ist resiliente Quartiersentwicklung?

Da es bisher keine wissenschaftliche Debatte dazu gibt, ist es das Ziel des Kapitels aus den Debatten um Quartiersentwicklung auf der einen, sowie Resilienz auf der anderen Seite eine Synthese zu generieren. Dazu werden das Konzept der Resilienz und dessen verschiedene Ansätze dargelegt. Insbesondere der Ansatz des adaptiven Zyklus (vgl. HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 32ff.) steht dabei im Vordergrund, da dieses evolutionäre Verständnis

von Resilienz für Quartiere, als sich stetig wandelnde Systeme, sowie für die sich daraus ableitende Quartiersforschung am geeignetsten erscheint. Daran anschließend werden die wissenschaftlichen Grundlagen hinsichtlich des Verständnisses von Quartier dargelegt sowie diese Ausführungen mit dem Resilienzkonzept verknüpft. Schlussendlich wird die Rolle von Wohnungseigentümern in den Quartieren im Allgemeinen diskutiert.

Das dritte Kapitel widmet sich dem zentralen Akteur im Quartier, dem Wohnungseigentümer. Da die Eigentümerlandschaft in Deutschland sowie Berlin sehr dispers ist, werden in diesem Kapitel zwei spezielle Eigentümertypen besondere Beachtung finden: private Finanzinvestoren sowie öffentliche Wohnungseigentümer. Sie prägten seit Ende der 1990er die Transformation des Mietwohnungsmarktes und weisen darüber hinaus in Berlin einen überdurchschnittlichen Anteil am Wohnungsmarkt auf (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013; GDW 2015). Das Kapitel widmet sich dem Transformationsprozess sowie den Konsequenzen der Wohnungsprivatisierung, welche vor dem Hintergrund neuer Bewirtschaftungsstrategien der neuen Eigentümer diskutiert wurden (vgl. u. a. LAMMERSKITTEN 2007, S. 81ff.; HOLM 2010a, S. 392ff.). Da hierbei die Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung bisher nur unzureichend diskutiert wurden, wird in diesem Kapitel auch die Notwendigkeit einer intensiveren Analyse der Aktivitäten von öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen im Quartier aufgezeigt, welcher anschließend in der empirischen Untersuchung Rechnung getragen wird.

Das der empirischen Untersuchung vorausgehende vierte Kapitel dient der Erläuterung sowie der Begründung des methodischen Vorgehens hinsichtlich der Datenerhebung. Auch die Auswahl der Beispielstadt Berlin sowie die strukturierenden Teilfragen 2 und 3 werden hierbei detailliert erläutert.

- 2 Inwiefern tragen kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung zu resilienter Quartiersentwicklung bei?
- 3 Inwiefern tragen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren durch Engagement im Quartier zu resilienter Quartiersentwicklung bei?

Das fünfte Kapitel widmet sich der Datenanalyse und der Darstellung der Ergebnisse der Teilfragen 2 und 3, wobei die Auswertung anhand der einzelnen Teilfragen erfolgen soll. Es wird hierbei stets der Bezug zum Konzept resilienter Quartiersentwicklung hergestellt, um die

Ergebnisse der empirischen Untersuchung zum Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier mit Hilfe des theoretischen Rahmens dieser Arbeit zu diskutieren und zu bewerten.

Im abschließenden sechsten Kapitel wird nach einer Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse der vorangegangenen theoretischen sowie empirischen Ausführungen die zentrale Forschungsfrage beantwortet. Ferner wird der Mehrwert dieser Arbeit für die wissenschaftlichen Debatten hinsichtlich Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung sowie Resilienzforschung dargelegt sowie weiterer Untersuchungsbedarf in beiden Forschungsfeldern aufgezeigt. Darüber hinaus sollen die Ergebnisse der Untersuchung auf weitere Forschungsfelder und Debatten, an welche die Arbeit anknüpfen kann, bezogen werden. Hierbei gilt der Diskussion der Folgen der Wohnungsprivatisierung besondere Aufmerksamkeit. Auch die rein praktischen Implikationen der Studie für die Quartiersentwicklung in der Untersuchungsregion Berlin sowie mögliche Erkenntnisse hinsichtlich der zukünftigen Einbindung von Wohnungseigentümern - und hierbei vor allem von kommunalen Wohnungsunternehmen sowie privaten Finanzinvestoren - sollen diskutiert werden. Abschließend findet eine Bewertung der Verallgemeinerbarkeit und Reichweite der Studie - insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Untersuchungsregion Berlin - sowie deren Limitation statt.

Abbildung 1 gibt einen Überblick über den Aufbau der Arbeit sowie die wesentlichen Zielstellungen der einzelnen Kapitel.



**Abb. 1: Gliederung der Arbeit und Zielstellungen der einzelnen Kapitel**

<p><b>Kapitel 1 - Einleitung und Relevanz des Themas</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Inhaltliche Einordnung der Arbeit</li><li>- Herleitung der Problem-, Ziel- und Fragestellung der Arbeit</li><li>- Konzeption der Arbeit</li></ul>
<p><b>Kapitel 2 - Resilienz und Quartiersentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Darlegung wissenschaftlicher Debatten zur Resilienz sowie zum Quartiersbegriff</li><li>- Konzeptionalisierung „resiliente Quartiersentwicklung“ (Beantwortung Teilfrage 1)<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung</li><li>- Identifizierung von Forschungsbedarf</li></ul></li></ul> <p><i>Wissenschaftliche Grundlagen der Arbeit</i></p>
<p><b>Kapitel 3 - Die Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklung des öffentlichen Wohnungsbestands</li><li>- Transformation des Mietwohnungsmarktes (Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite)</li><li>- Darlegung der Diskussion um die Folgen des Transformationsprozesses</li><li>- Identifizierung von Forschungsbedarf</li></ul>
<p><b>Kapitel 4 - Methodische Aspekte der Datenerhebung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Begründung der Wahl der Untersuchungsregion</li><li>- Darlegung und Begründung der Fragestellungen</li><li>- Darlegung und Begründung des empirischen Untersuchungsdesigns</li></ul> <p><i>Empirische Aspekte der Arbeit</i></p>
<p><b>Kapitel 5 - Analyse und Ergebnisse der Untersuchung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung der Untersuchungsergebnisse</li><li>- Beantwortung und Diskussion der Teilfragen 2 und 3</li></ul>
<p><b>Kapitel 6 - Zusammenfassung und Ausblick</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zusammenfassung der vorangegangenen Ausführungen<ul style="list-style-type: none"><li>- Beantwortung der zentralen Forschungsfrage</li></ul></li><li>- Darlegung des Mehrwertes der Untersuchung für die wissenschaftlichen Diskussionen um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung und Resilienz<ul style="list-style-type: none"><li>- Anschluss an weitere wissenschaftliche Debatten</li></ul></li><li>- Darlegung praktischer Implikationen der Untersuchung für die zukünftige Quartiersentwicklung in Berlin</li><li>- Darlegung der Verallgemeinerbarkeit und Reichweite der Untersuchung sowie deren Limitationen</li></ul>

Quelle: eigene Darstellung.

## 2 Resilienz und Quartiersentwicklung

---

Die nachfolgenden Ausführungen widmen sich der Beantwortung der ersten Teilfrage (Was ist resiliente Quartiersentwicklung?). Da Ausführungen zur Quartiersforschung und zur Resilienzforschung zwar jeweils auf eine breite wissenschaftliche Basis aufbauen, jedoch die Verknüpfung dieser beiden Teildisziplinen bis auf einen einführenden Artikel von SCHNUR (2013) bisher kaum stattfand, ist es nicht möglich, die Beantwortung der Fragestellung unmittelbar aus einem vorhandenen wissenschaftlichen Diskurs abzuleiten. Vielmehr muss hier aus den beiden verschiedenen Forschungsbereichen eine Synthese erfolgen, um das Konzept resilienter Quartiersentwicklung in Weiterentwicklung zu SCHNURS einführendem Beitrag zu vertiefen. Aus diesem Grund gliedert sich das Kapitel in vier Teilkapitel: in einem ersten Abschnitt sollen die relevanten Aspekte hinsichtlich des Verständnisses des Resilienzkonzeptes sowie dessen unterschiedliche Sichtweisen dargelegt und diskutiert werden, ehe im zweiten Teilabschnitt die wichtigsten konzeptionellen Aspekte des Quartiersansatzes sowie Quartiersentwicklung zusammengefasst werden. Quartiersentwicklung und Resilienz werden anschließend im dritten Teilabschnitt verknüpfend diskutiert, um aus diesen Ausführungen den für diese Arbeit zentralen Aspekt der resilienten Quartiersentwicklung zu konzipieren. Danach wird im vierten Teilabschnitt der Wohnungseigentümer als wichtiger Akteur zukünftiger resilienter Quartiersentwicklung vertiefend erörtert und der aktuelle Kenntnisstand über dessen Handeln im Quartier dargelegt.

### 2.1 Das Konzept der Resilienz

Das Resilienzkonzept ist ein nicht ganz stringentes „fuzzy concept“ (PENDALL et al. 2010, S. 80), welches über eine Vielzahl von Ansätzen und Definitionen verfügt (vgl. HUDSON 2010, S. 12). Deshalb ist es essentiell, im Folgenden diese verschiedenen Herangehensweisen zu diskutieren und sich ein profundes Verständnis dieses vielschichtigen Konzeptes zu erarbeiten. Resilienz entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem trendigen Schlagwort in der Wissenschaft (vgl. AGUIRRE & BEST 2015, S. 217), wobei vermehrt „[a] lack of conceptual and theoretical clarity across a range of disciplines“ (PIKE et al. 2010, S. 61) beobachtet werden kann. Diese Unterkonzeptualisierung birgt die Gefahr „of becoming just another buzzword“ (DAVOUDI 2012, S. 299). Die aktuelle Bedeutung und Akzeptanz des Resilienzbegriffes zeigt sich mittlerweile auch außerhalb wissenschaftlicher Forschung: so begann beispielsweise die Rockefeller Stiftung im Jahre 2013 ihr Programm „100 Resilient Cities“, bei welchem mittler-

weile über 1.000 Städte ihre Bewerbung einreichten, um durch anschließende Förderung ihre städtische Resilienz zu erhöhen (vgl. ROCKEFELLER FOUNDATION 2016). Auch in die politische Rhetorik der deutschen Bundesregierung fand der Resilienzbegriff mittlerweile Eingang, beispielsweise im Rahmen der Entwicklungsförderung von, durch gewaltsame Konflikte, Naturkatastrophen und den Klimawandel, bedrohten Regionen (vgl. BMZ 2013, S. 7). Auf supranationaler Ebene initiierten unter anderem die Vereinten Nationen<sup>8</sup> zahlreiche Programme und Initiativen, in welchen der Resilienzgedanke im Fokus steht. Eine vertiefte konzeptionelle Einordnung unterbleibt dabei jedoch, weswegen BÜRKNER dem Resilienzkonzept insgesamt eine Untertheoretisierung attestiert (vgl. BÜRKNER 2010, S. 24ff.).

Aus diesem Grund soll es im Folgenden um die Entwicklung des Ansatzes sowie dessen wesentlichste Lesarten gehen. Daraus wird das für diese Arbeit sinnvollste Verständnis von Resilienz in Hinblick auf die Synthese mit den zentralen Aspekten der Quartiersentwicklung herausgearbeitet, um somit im weiteren Verlauf eine solide Konzeptualisierung resilienter Quartiersentwicklung zu erarbeiten.

Der Begriff Resilienz, welcher aus dem lateinischen („resilire“) mit „zurückspringen“ und aus dem Englischen („resilience“) mit „Elastizität“, „Zähigkeit“ sowie „Widerstandsfähigkeit“ übersetzt werden kann (vgl. PONS 2016), geht in seinem Forschungsursprung auf den Psychologieprofessor Jack Block zurück, welcher in den 1950ern Ego-Resilience als ein Persönlichkeitsmerkmal verstand, welches sich durch genetische, biologische und soziale Einflüsse ergibt (vgl. BORGERT 2013, S. 12). Doch erst die „Kauai-Studie“ (vgl. WERNER & SMITH 1977), eine Langzeitstudie, welche 1955 begann<sup>9</sup>, legte den Grundstein für eine systematische Resilienzforschung in der Entwicklungspsychologie (vgl. GABRIEL 2005, S. 209ff.), welche insbesondere ab den 1970er Jahren den Umgang von Kindern und Heranwachsenden mit traumatischen Ereignissen sowie deren Widerstandsfähigkeit bezüglich dieser und deren weitere Entwicklung ins Zentrum ihrer Untersuchungen stellte (vgl. FÖRSTER 2016, S. 29f.). Ebenfalls ab den 1970ern fand das Resilienzkonzept Eingang in die Ökologie. Richtungsweisend waren hierbei die Arbeiten von HOLLING, welcher anders als in der Psychologie nicht mehr nur indi-

---

<sup>8</sup> So starteten unter anderem 2010 die Kampagne „Making Cities Resilient: My City is Getting Ready“ (UNISDR 2015), 2011 „The R4 Rural Resilience Initiative“ (UNWFP 2016) sowie 2012 das „City Resilience Profiling Programme“ (UNHABITAT 2012).

<sup>9</sup> Untersucht wurden dabei Personen, welche 1955 auf der hawaiianischen Insel Kauai geboren wurden und unter verschiedenen Bedingungen aufwuchsen. Dabei wurden die Probanden regelmäßig vor dem Hintergrund unterschiedlicher Umwelteinflüsse, welchen sie ausgesetzt waren, sowie hinsichtlich ihrer persönlichen Entwicklung untersucht (vgl. WERNER 1992, S. 262).

viduelle Resilienz einzelner Personen (vgl. RUTTER 2006, S. 1) betrachtete, sondern den Ansatz auf ganze Ökosysteme übertrug (vgl. HOLLING 1973, S. 14). Erst in den 1990er Jahren wurde das Konzept der Resilienz auf Wirtschafts-, Sozial- und Planungswissenschaften sowie die Geographie übertragen (vgl. SCHNUR 2013, S. 337). Mittlerweile findet sich das Konzept in einer ganzen Reihe weiterer Forschungsdisziplinen wieder und wird mittlerweile unter anderem in Biologie, Landschaftsarchitektur, Betriebswirtschaftslehre, Ingenieur- und Materialwissenschaften, Katastrophenforschung, Gesundheitswissenschaften, Bildungswissenschaften und Sozialer Arbeit verwendet<sup>10</sup>.

Auch wenn das Konzept der Resilienz also ursprünglich jenseits sozial- und raumwissenschaftlicher Forschung entwickelt wurde, blieben wesentliche Schlüsselemente trotz der Anpassung des Konzeptes auf verschiedene Fachdisziplinen erhalten. So ist in der Resilienzforschung immer ein bestimmtes System Gegenstand der Untersuchung (vgl. u. a. FOLKE et al. 2010, S. 20; CHRISTMANN et al. 2011, S. 2). Folglich wird es immer darum gehen, zu fragen: „[r]esilience of [w]hat (...)?“ (CARPENTER et al. 2001, S. 765). LANG weist darauf hin, dass dieses Systemdenken „[t]he only basic agreement across most writings on resilience“ (LANG 2012, S. 286) ist. Zwar ist es richtig, dass sich die verschiedenen Sichtweisen auf den Resilienzbegriff zum Teil stark voneinander unterscheiden, jedoch lassen sich über das Systemdenken hinaus auch noch weitere Gemeinsamkeiten finden, auf welche sich Resilienzforscher in ihren Arbeiten beziehen. Ein weiteres zentrales Element des Resilienzansatzes ist das Vorhandensein eines Einflusses, welcher auf das System einwirkt (vgl. u. a. HOLLING 2001, S. 394; BRIGUGLIO et al. 2006, S. 270; COAFFEE 2008, S. 4633). Daraus ergibt sich, dass Resilienzforschung auch immer die Frage nach dem „resilience (...) to what?“ (PENDALL et al. 2010, S. 73) stellt. Somit ergibt sich in Bezug auf die Anwendung des Resilienzkonzeptes immer die Notwendigkeit danach zu fragen: „Wer oder was ist gegenüber wem oder was resilient?“. Des Weiteren ergibt sich ein drittes Kernelement, welches Resilienzansätzen verschiedener Disziplinen gemein ist. Da Resilienzforschung über die reine Beschreibung von Einflüssen auf Systeme hinausgeht, ist die Frage nach der Reaktion des Systems auf jene einwirkenden Einflüsse von zentraler Bedeutung (vgl. u. a. PIKE et al. 2010, S. 59). Über diese drei Schlüsselemente (Vorhandensein eines Systems, Vorhandensein eines Einflusses, welcher auf das

---

<sup>10</sup> Siehe u. a. SCHARTE & THOMA 2016 (Ingenieurwissenschaften), VOSS & DITTMER 2016 sowie FEKETE et al. 2016 (Katastrophenforschung), WADENPOHL 2016 (Gesundheitswissenschaften), HÖFLER 2016 (Bildungswissenschaften), ZANDER & ROEMER 2016 (Soziale Arbeit) sowie KEGLER 2015 (Landschaftsarchitektur).

System einwirkt sowie die Frage nach der Reaktion des Systems auf den einwirkenden Einfluss) hinaus ergeben sich jedoch erhebliche Unterschiede in der Sichtweise auf Resilienz.

Hinsichtlich der auf das System einwirkenden Einflüsse sowie des Umgangs mit diesen Einwirkungen ergeben sich die größten Unterschiede in der Konzeption verschiedener Herangehensweisen (vgl. FOLKE et al. 2010, S. 20ff.), welche die Anwendbarkeit des Resilienzansatzes maßgeblich bestimmen. Generell lassen sich hierbei drei grundlegende Verständnisformen von Resilienz im Umgang mit Einwirkungen auf das System differenzieren: zum einen Gleichgewichtsansätze (equilibrium approach), welche nochmals zwischen einem Gleichgewicht (single equilibrium) sowie mehreren Gleichgewichtszuständen (multi-equilibrium) unterscheiden (vgl. HILL et al. 2008, S. 3f.) sowie evolutionäre Ansätze (vgl. SIMMIE & MARTIN 2010, S. 30ff.).

Ansätze, welche von einem einzigen stabilen Gleichgewichtszustand des Systems ausgehen, sehen in der Resilienz die Fähigkeit des Systems, sich nach einem Schock<sup>11</sup> zu erholen und zum pre-Schock Ausgangspunkt zurückzukehren (vgl. PICKETT et al. 2004, S. 373). Hierbei entspricht die Resilienz der Geschwindigkeit mit der das System wieder seinen stabilen Gleichgewichtszustand erreicht (vgl. BERKES & FOLKE 1998, S. 12). Resilienz wird hierbei im Sinne von „recover“ (LANG 2012, S. 287) bzw. „bounce back“ (SMITH et al. 2008, S. 194; ZOLLY & HEALY 2012, S. 129) verstanden. Eine weitere Sichtweise im Sinne gleichgewichtsbasierter Resilienzforschung ist die Fähigkeit eines Systems, Schocks komplett zu widerstehen (vgl. CHRISTMANN & IBERT 2012, S. 262). Hier entspricht die Resilienz des Systems dem Grad der Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Schock im Sinne von „resistance“ (SIMMIE & MARTIN 2010, S. 28). Unabhängig ob vor oder nach einem Schock wird Resilienz hier im Sinne von Persistenz gegenüber Einflüssen verstanden, welche das System verändern würden (vgl. CHELLERI 2012a, S. 47). Aufgrund dieser eher statischen Sichtweise wird hier auch von „engineering resilience“ (HOLLING 1996, S. 33) gesprochen. Auch wenn die Rückkehr zu einem Status quo „may be our first instinctive, short-term approach“ (CHELLERI & OLAZABAL 2012, S. 69), eignet sich dieses Verständnis von Resilienz nur in begrenztem Maße. Sinnvoll

---

<sup>11</sup> Der Begriff Schock wird in der Resilienzforschung recht allgemein für eine Reihe von verschiedenen Störeinflüssen genutzt. Eigen ist ihnen jedoch, dass sie als einmalige, kurzfristige Störungen des Systems auftreten (vgl. u. a. CLARK et al. 2010, S. 122f.; PENDALL et al. 2010, S. 78). Beispiele hierfür sind insbesondere Naturkatastrophen (vgl. u. a. WATERS 2012, S. 60). Wenngleich hierbei meist von exogenen Störeinflüssen ausgegangen wird, welche das System von außen beeinflussen (vgl. u. a. HILL et al. 2008, S. 3; WOLFE 2010, S. 139f.), weisen PIKE et al. jedoch darauf hin, dass diese Schocks auch endogen, also innerhalb des Systems, auftreten können (vgl. PIKE et al. 2010, S. 63).

erscheint eine Anwendung dieses Resilienzverständnisses bei einmaligen Störeinflüssen wie beispielsweise der Zerstörung von Infrastruktur durch Naturkatastrophen (vgl. TIERNEY & BRUNEAU 2007, S. 15ff.) oder terroristischen Angriffen (vgl. COAFFEE 2009, S. 205ff.), da es hierbei das Ziel ist, vor einem Störeinfluss den Zustand des Systems zu erhalten oder danach schnellstmöglich wiederherzustellen. Doch selbst dabei ergeben sich Probleme: da zum Beispiel bestimmte Naturkatastrophen (z. B. Wirbelstürme oder Starkfluten) in einigen Regionen regelmäßig auftreten und die regionalen Systeme (vor allem die Infrastruktur) in Mitleidenchaft ziehen, stellt sich die Frage, ob es angebracht ist, immer wieder zu ein und demselben Zustand zurückzukehren oder ob nicht eine generelle Veränderung bzw. Anpassung des Systems sinnvoller wäre.

Hier setzt ein Verständnis von Resilienz an, welches nicht von einem, sondern von mehreren stabilen Gleichgewichtszuständen (multi-equilibrium) eines Systems ausgeht (vgl. SIMMIE & MARTIN 2010, S. 30). Diese Sichtweise auf Resilienz geht davon aus, dass „a system can absorb a prolonged disturbance by shifting its structure or adapting its behaviour“ (CHAPPLE & LESTER 2010, S. 86). Ein System kann hierbei im Falle eines Schocks von einem stabilen Zustand in eine andere stabile Systemkonfiguration übergehen und in diesem neuen Gleichgewicht weiterhin voll funktionsfähig bleiben. Die Resilienz eines Systems ergibt sich aus dem Ausmaß der Störung, welche ein System absorbieren kann, bevor es seine Struktur verändert (vgl. BERKES & FOLKE 1998, S. 12). Resilienz wird im Sinne einer Reorganisation des Systems verstanden, welche auftritt, wenn die bestehende Systemkonfiguration die Funktionen des Systems nicht mehr aufrechterhalten kann (vgl. CHELLERI 2012a, S. 47). Da dieses Verständnis von Resilienz aus der Ökologie stammt<sup>12</sup>, wird es auch in Abgrenzung zur „engineering resilience“ als „[e]cological resilience“ (ADGER 2000, S. 350) bezeichnet. Beispiele hierfür sind zum Beispiel der Wandel von Vegetationsformen auf Weideland oder der Wandel in Seen von klarem zu trübem Wasser (vgl. GUNDERSON 2000, S. 427). Auch wenn diese Ansätze nicht mehr nur von einem stabilen Gleichgewicht ausgehen, sondern anerkennen, dass Systeme in verschiedenen Konfigurationen ihre wesentlichen Funktionen erhalten können, bleiben auch hier die Anwendungsmöglichkeiten begrenzt, da es außerhalb von ökologischen Systemen eher unwahrscheinlich ist, „that the real world bears much resemblance to such a story“ (CHRISTOPHERSON et al. 2010, S. 6).

---

<sup>12</sup> Siehe hierzu die Arbeit von HOLLING 1973.

Für die Analyse von sozio-ökologischen<sup>13</sup> Systemen eignen sich diese Gleichgewichtsansätze nicht, da sich solche Systeme nie dauerhaft in einem oder verschiedenen stabilen Gleichgewichtszuständen befinden, da sie stetigen Veränderungen ausgesetzt sind (vgl. HASSINK 2010, S. 53). Gleichgewichtsansätze sind gerade mit Bezug auf räumliche Systeme<sup>14</sup> „ill-equipped to explain the geographical diversity, variety and unevenness of the resilience of places“ (PIKE et al. 2010, S. 61). Besonders für Forschung, welche sich mit diesen vielfältigen räumlichen Systemen, wie beispielsweise Quartieren<sup>15</sup>, auseinandersetzt und sich somit einer großen Vielfalt des System beeinflussender Kontexte (u. a. baulich-physisch, wirtschaftlich, sozial, ökologisch, kulturell, politisch, historisch) (vgl. STEINFÜHRER 2002, S. 3; CHASKIN 1998, S. 6; HOPFNER & ZAKRZEWSKI 2012, S. 54) sowie einer großen Bandbreite von Systemvariablen (z. B. Akteure) (vgl. SCHNUR & MARKUS 2010, S. 184ff.) gegenüberstellt, sind gleichgewichtsorientierte Ansätze, unabhängig ob von einem oder mehreren stabilen Zuständen ausgegangen wird, nicht hilfreich, um den Umgang mit Veränderungen konzeptionell zu fassen. Diesem gleichgewichtsorientierten Verständnis liegt immer eine Logik von „pre-shock, shock and post-shock“ (CHRISTOPHERSON et al. 2010, S. 4) zugrunde. Die Fokussierung auf individuelle Schockmomente und deren Umgang damit birgt die Gefahr, das systemische Verständnis von Resilienz zu ignorieren. Vor allem in komplexen räumlichen Systemen, in denen viele Elemente und Subsysteme ineinandergreifen, hat die Fähigkeit eines Elementes auf eine Herausforderung zu reagieren meist Auswirkungen auf andere Elemente des Systems und sollte deshalb nicht isoliert betrachtet werden (vgl. WATERS 2012, S. 60). Darüber hinaus werden Veränderungen in räumlichen Systemen auch nicht immer durch schockhafte Ereignisse eingeleitet, sondern ergeben sich vielfach durch langsame, stetige Veränderungen. PENDALL et al. sprechen hierbei von sogenannten „slow burns“ (PENDALL et al. 2010, S. 80; auch FOSTER

---

<sup>13</sup> Hierbei wird der Terminus des sozio-ökologischen Systems verwendet, um Systeme zu beschreiben, welche sehr enge Wechselbeziehungen zwischen Mensch und Natur aufweisen (vgl. DEPPISCH 2016, S. 201). Hierbei ist der soziale Aspekt durchaus in einem breiteren Verständnis zu begreifen, umfasst ökonomische, institutionelle sowie räumliche Aspekte (vgl. ADGER 2000, S. 349) und kann somit allgemein auf Systeme bezogen werden, welche sich durch menschliches Handeln konstituieren. Auch CUMMING (vgl. 2011, S. 901) sieht den Menschen als zentrales Element in diesen Systemen an. Der Term des sozio-ökologischen Systems wird bewusst dem Konzept des sozialen Systems im LUHMANNschen Sinne vorgezogen (siehe Ausführungen dazu auf Seite 26).

<sup>14</sup> Der Begriff des räumlichen Systems bzw. Raumsystems soll hierbei nicht im Sinne einer starr definierten Raumeinheit verstanden werden, sondern soll dazu dienen, die räumliche Dimension von Systemen zu betonen. Dies ist auch mit Bezug auf das Quartier als System zentral (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 2.2). Hierbei sind sozio-ökologische Systeme im Rahmen dieser Arbeit immer auch räumliche Systeme, da sie immer über eine räumliche Dimension verfügen. Hierbei dient der Gebrauch des Terms sozio-ökologisches System der Betonung der inhaltlichen Dimension des Systems (menschliches Handeln) und der Gebrauch des Terms räumliches System/Raumsystem der Betonung der räumlichen Dimension des Systems.

<sup>15</sup> Des Weiteren sind gerade solche sozial-ökologischen Systeme durch ständige Aushandlungsprozesse zwischen den Systemkomponenten gekennzeichnet, weswegen solch vermeintlich stabile Gleichgewichtszustände, wenn überhaupt, nur sehr temporär existieren würden.

2007, S. 13), welche oft endogen, also innerhalb des Systems auftreten. Typische Beispiele solcher „slow moving challenges“ (PIKE et al. 2010, S. 63) sind der wirtschaftliche Strukturwandel, der demographische Wandel sowie Klimaveränderungen, welche alle eine dauerhafte Herausforderung für Systeme darstellen und somit auch zu einer stetigen Veränderung räumlicher Systeme führen.

Um den Unzulänglichkeiten gleichgewichtsorientierter Ansätze entgegenzuwirken und den Aspekt des stetigen Wandels zu berücksichtigen, entwickelte sich unter dem Begriff der „evolutionary resilience“ (DAVOUDI 2012, S. 302) ein evolutionäres Verständnis<sup>16</sup> von Resilienz (vgl. u. a. SIMMIE & MARTIN 2010, S. 31ff.). Bei diesen Ansätzen gibt es keinen festen Gleichgewichtszustand, sondern „the point of reference becomes the constantly changing recent past“ (PENDALL et al. 2010, S. 81). Hierbei geht es also nicht mehr darum, das System auf einen gewissen Zustand vor der Einwirkung zurückzuführen (im Sinne von „recover“), sondern darum, die wesentlichen Systemfunktionen während des Anpassungsprozesses an den wirkenden Einfluss zu erhalten (vgl. FOLKE et al. 2010, S. 22). Die Resilienz eines Systems wird eher im Sinne von Anpassung bzw. „adaptation“ (CHRISTOPHERSON et al. 2010, S. 6) verstanden. Hierbei wird Resilienz als Fähigkeit von Systemen verstanden, sich stetig an verändernde Bedingungen anzupassen - also „[r]esilience through adaptability“ (PIKE et al. 2010, S. 62). Diese Weiterentwicklung ist ungemein eminent für das Resilienzkonzept an sich, „denn die Fähigkeit zur Anpassung ist eine elementare Eigenschaft komplexer Systeme“ (SCHMIDT & WALLOTH 2012, S. 17). Somit muss es auch für ein in Systemen denkendes Konzept zentraler Bestandteil sein, diese Anpassungsfähigkeit zu integrieren. Dabei ist Resilienz weniger ein Zustand, welcher sich an einem stabilen Gleichgewicht orientiert, sondern eher prozessual im Sinne von „adaptation and learning“ (FOLKE et al. 2002, S. 438) zu verstehen. Als zentrales Modell des evolutionären Resilienzverständnisses entwickelte sich das Modell des adaptiven Zyklus, welches von HOLLING & GUNDERSON entwickelt wurde. Dieses umfasst zwei Dimensionen, welche die zukünftige Entwicklung von Systemen prägen: potential und connectedness<sup>17</sup> (vgl. HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 32ff.). Dabei durchläuft ein System typischerweise vier Phasen, in welchen die zwei Dimensionen unterschiedlich stark ausgeprägt sind (vgl. ebd., S. 34ff.; auch HOLLING 2001, S. 394ff.; SCHNUR 2013, S. 338ff. - siehe Abb. 2).

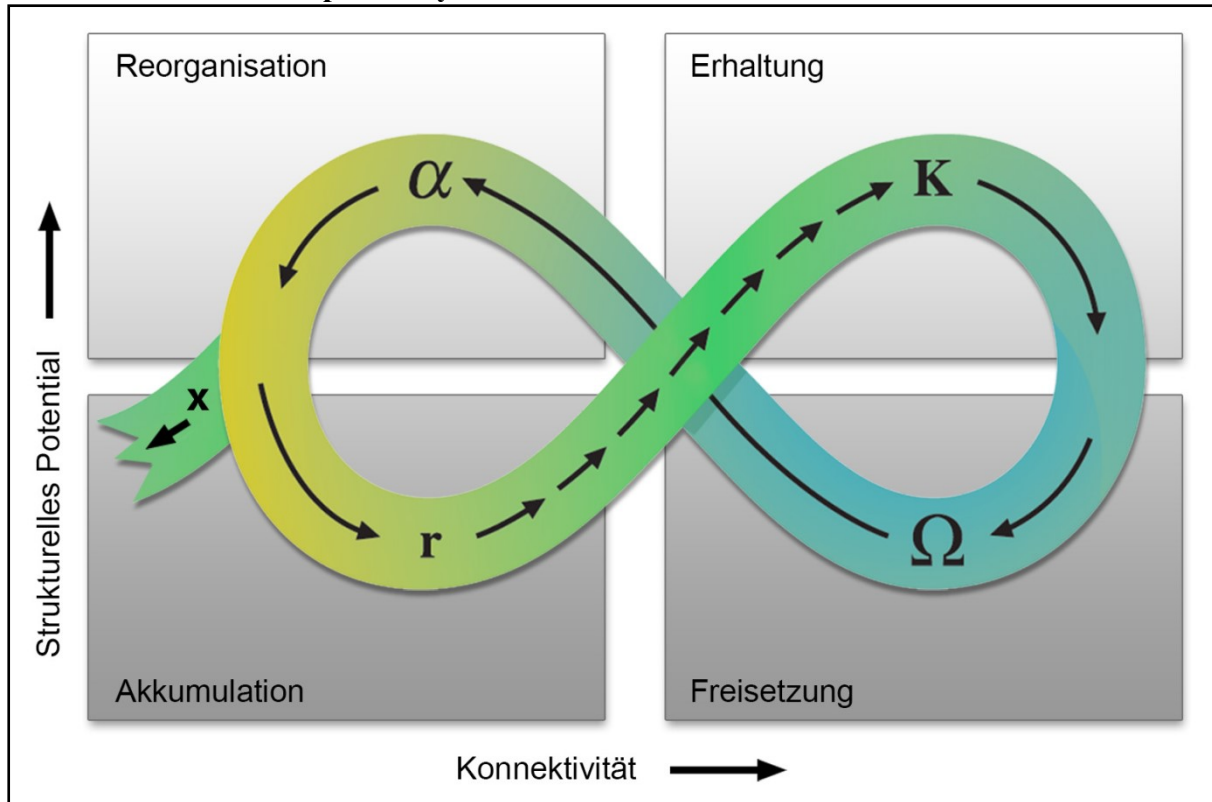
---

<sup>16</sup> Für grundlegende Gedanken zu evolutionären Ansätzen in der Geographie, beispielsweise in der Wirtschaftsgeographie siehe u. a. BOSCHMA & LAMBOOY 1999, MARTIN & SUNLEY 2006 sowie BOSCHMA & MARTIN 2007.

<sup>17</sup> In Anlehnung an SCHNUR übersetzt mit strukturellem Potential sowie Konnektivität (vgl. SCHNUR 2013, S. 338).



**Abb. 2: Modell des adaptiven Zyklus**



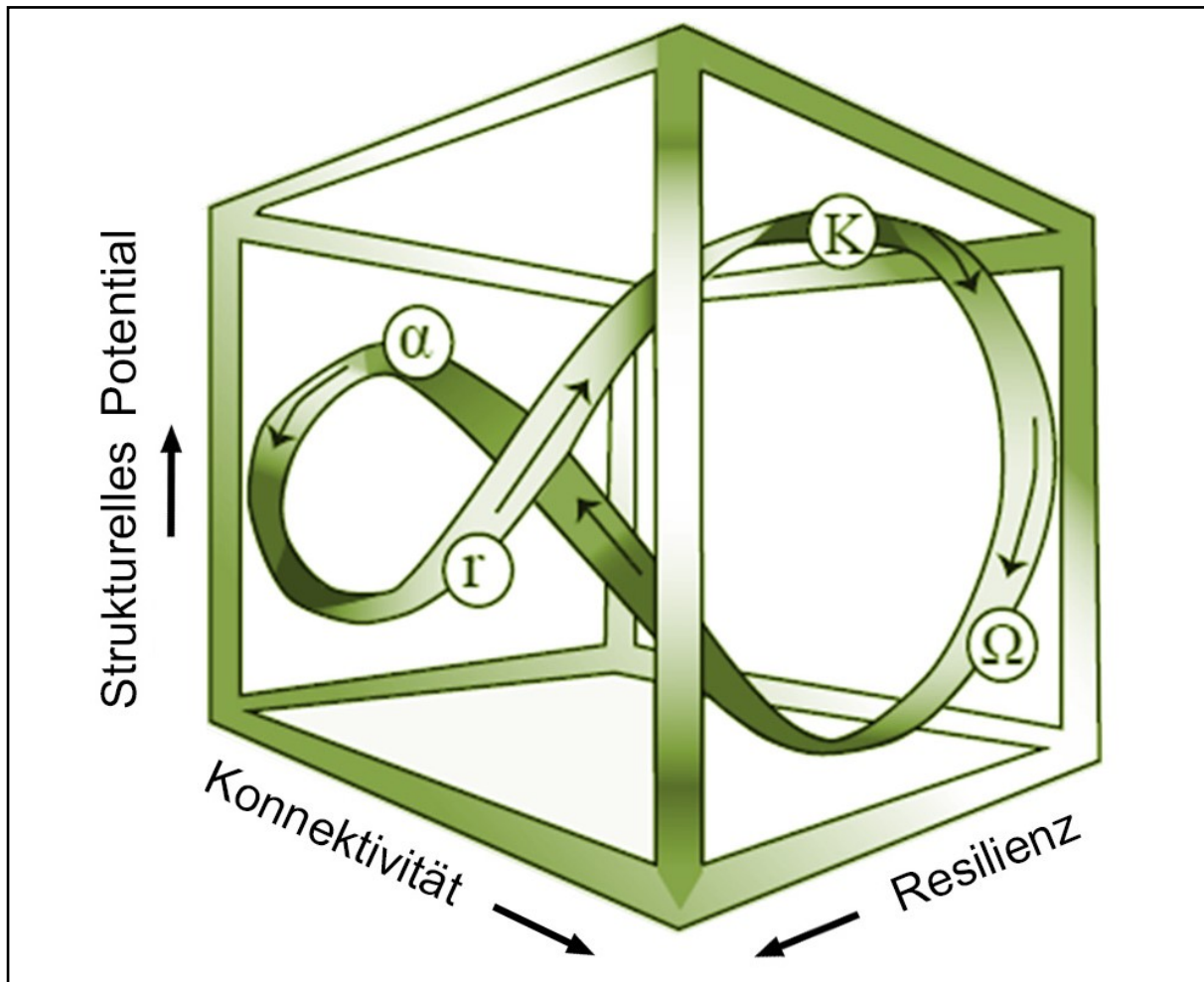
Quelle: eigene Darstellung nach HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 34.

Hierbei weisen die Autoren jedoch darauf hin - und dies ist bei der Bewertung dieses Ansatzes von enormer Bedeutung -, dass der Zyklus „should not be read as a rigid, predetermined path and trajectory“ (HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 51). Vielmehr ginge es darum, mit dieser Denkfigur Perioden des Wachstums und des Verfalls darzulegen sowie insgesamt Aspekte von Wandel und Veränderungen stärker hervorzuheben und einer Diskussion zugänglich zu machen (vgl. ebd., S. 51).

Resilienz ergibt sich als dritte Dimension des Modells aus dem strukturellen Potential<sup>18</sup>, im Sinne akkumulierter Ressourcen und zukünftiger Optionen, welche dem System für einen Wandel zur Verfügung stehen (hierzu auch SCHNUR 2013, S. 338) und aus dem Grad an Konnektivität bzw. Verbundenheit zwischen Systemvariablen, z. B. Akteuren (hierzu auch PENDALL et al. 2010, S. 76). Wie das Potential und die Konnektivität verändert sich auch die Resilienz im Laufe der vier Phasen des Modells. Um Resilienz im Modell sichtbar zu machen, muss dieses rotiert werden, um somit eine dritte Dimension hinzuzufügen (siehe Abb. 3).

<sup>18</sup> Im Folgenden zum Teil verkürzt als Potential bezeichnet.

**Abb. 3: Modell des adaptiven Zyklus (dreidimensional)**



Quelle: eigene Darstellung nach HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 41.

Die von HOLLING & GUNDERSON als Startphase des Zyklus ausgewiesene (1) Akkumulationsphase (exploitation/r-Phase<sup>19</sup>) weist ein recht rasches Wachstum von Potential sowie Konnektivität auf. Die in dieser Phase im System noch recht knapp vorhandenen Ressourcen sind sehr umkämpft und im Laufe der Phase positionieren sich einige Systemakteure als besonders dominant und die vorhandenen Verbindungen unter den Systemelementen werden zunehmend gefestigt. In der Akkumulationsphase „there is little to loose“ (PENDALL et al. 2010, S. 77), weshalb die Resilienz in dieser Phase recht hoch ist. Im Folgenden entsteht zunehmend die Gefahr, dass das System in eine „rigidity trap“ (HOLLING 2001, S. 400) gerät. Da das System im Übergang zur (2) Erhaltungsphase (conservation/K-Phase<sup>20</sup>) sehr stark reguliert wird und Neues eher ablehnt und zurückweist, besteht somit die Gefahr eines lock-in. Diese Regula-

<sup>19</sup> Das Kürzel „r“ steht in der Ökologie für Arten, welche durch eine hohe Zuwachsrates und Produktivität gekennzeichnet sind (r-Strategen) (vgl. NIEVERGELT 1990, S. 33ff.; auch SCHNUR 2013, S. 339).

<sup>20</sup> Das Kürzel „K“ ist hierbei der Ökologie entlehnt, wo es für die maximal erreichbare Population eines Systems steht (vgl. NENTWIG et al. 2017, S. 60; auch SCHNUR 2013, S. 339).

tionsnotwendigkeit besteht, da im Übergang zur Erhaltungsphase das Potential und die Konnektivität langsam aber stetig ansteigen und sich schließlich auf einem sehr hohen Niveau befinden sowie erhalten werden sollen. Dies führt jedoch zu einem „hohen Selbsterhaltungsaufwand“ (SCHNUR 2013, S. 339), weshalb sich im Vergleich zur Akkumulationsphase sehr hohe Kosten hinsichtlich Erhaltung und Organisation ergeben. Aufgrund der immer geringer werdenden Flexibilität des Systems sinkt die Resilienz auf ein sehr geringes Maß ab, da hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten kaum noch Optionen gegeben sind. Im Übergang zur (3) Freisetzungsphase (release/ $\Omega$ -Phase<sup>21</sup>) nimmt dann das vormals hohe Potential ab und wird zerstört und freigesetzt. Dies kann beispielsweise im Sinne SCHUMPETERS „creative destruction“ (SCHUMPETER 1950, S. 81) geschehen. Das System wird massiv destabilisiert. Die interne Konnektivität der Systemkomponenten, welche zu Beginn der Freisetzungsphase noch sehr hoch ist, wird zunehmend uneffektiv und nimmt mehr und mehr ab. Die Resilienz des Systems nimmt jedoch im Verlaufe der Freisetzungsphase wieder zu, da die Potentiale, welche durch die Zerstörung freigesetzt werden, wieder zunehmen und verwertbar werden. Der Übergang der Freisetzungsphase hin zur (4) Reorganisationsphase (reorganisation/ $\alpha$ -Phase<sup>22</sup>) wird durch einen schnellen, abrupten Übergang gekennzeichnet, welcher neben dem Anstieg des Potentials auch mit einem schnellen Anstieg der Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung gekennzeichnet ist. Da sich das System in dieser Phase restrukturiert, ist die Unsicherheit innerhalb des gesamten Zyklus hier am größten. Darüber hinaus führt die Umstrukturierung dazu, dass die interne Konnektivität der Systemkomponenten sehr gering ausgeprägt ist. Durch das zunehmende Potential ergeben sich hier jedoch wieder zunehmend Entwicklungsoptionen, welche von bestimmten Systemelementen (pioneer species) als Möglichkeiten genutzt werden. Somit ist diese Phase auch durch ein „probing and testing“ (HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 45) gekennzeichnet. Aufgrund gesteigerten Potentials sowie der zwar recht geringen jedoch sehr flexiblen Verbindungen der Systemkomponenten untereinander, ergibt sich in dieser Phase ein recht hohes Maß an Resilienz.

Trotz der Zentralität von Anpassungsfähigkeit im Modell des adaptiven Zyklus, muss darauf hingewiesen werden, dass auch in diesem evolutionären Verständnis von Resilienz „both acute one-time shocks (...) and slow-burn stresses“ (PENDALL et al. 2010, S. 78) von Bedeu-

---

<sup>21</sup> Das „ $\Omega$ “ (Omega) ist der letzte Buchstabe des griechischen Alphabets (vgl. DUNSHIRN 2008, S. 12) und steht somit für das Ende (vgl. SCHNUR 2013, S. 339).

<sup>22</sup> Das „ $\alpha$ “ (Alpha) ist der erste Buchstabe des griechischen Alphabets (vgl. DUNSHIRN 2008, S. 12) und bezeichnet somit den (Neu)Anfang (vgl. SCHNUR 2013, S. 339).

tung sind. Der Unterschied liegt jedoch im Vergleich zu gleichgewichtsorientierten Ansätzen im Umgang mit den externen Schocks, da hierbei nicht mehr die Rückkehr (single equilibrium) bzw. die Suche nach einem neuen stabilen Systemzustand (multi-equilibrium) von Bedeutung sind, sondern die Anpassung des Systems an die veränderten Bedingungen. Ein relevanter Aspekt des evolutionären Verständnisses ist hierbei die Bewertung von Einflüssen auf ein System. Während im Gleichgewichtsverständnis Störeinflüsse auf ein System eher negativ konnotiert sind, da sie das System von ihren stabilen Zuständen und Entwicklungspfaden abbringen, sodass das „system [is] forced to alter the big structures“ (SWANSTROM 2008, S. 10), werden solche Einwirkungen im evolutionären Verständnis nicht mehr zwangsläufig als Systembedrohungen bewertet, sondern Veränderungen können nun als Chance begriffen werden, „for doing new things, for innovation and for development“ (FOLKE 2006, S. 253). Auch CHELLERI sieht hier Resilienz als Lernprozess, welcher sich in einer „increasing capacity of managing systems that move between persistence and re-organisation strategies“ (CHELLERI 2012a, S. 47) darstellt. Dabei ist die Kombination aus Lern- und Adaptionsfähigkeit relevant, um die elementaren Systemfunktionen aufrechtzuerhalten (vgl. WALKER et al. 2002, S. 6; KUNATH 2012, S. 27).

Mit Bezug auf die Anwendbarkeit und Übertragbarkeit des Modells adaptiver Zyklen entwickelten HOLLING & GUNDERSON das Modell zwar am Beispiel von Ökosystemen, verwiesen in ihren Schilderungen und Beispielen jedoch auch immer wieder auf ökonomische sowie soziale Systeme (vgl. HOLLING & GUNDERSON 2002, S. 32ff.). Durch die Entwicklung von einer reinen Ökosystembetrachtung hin zur Berücksichtigung menschlichen Handelns entwickelte sich die „ecological resilience“ zur „socio-ecological resilience“ (CRETNEY 2014, S. 627) mit sozio-ökologischen Systemen als Untersuchungsgegenstand. Gerade für Forschung, welche sich mit solchen menschlich dominierten Systemen beschäftigt, ist ein evolutionäres Verständnis von Resilienz unabdingbar, da es „zu den wichtigsten Kompetenzen des Menschen [gehört], sich an wandelnde Lebensbedingungen anzupassen und sich im Wandel weiterzuentwickeln“ (JAKUBOWSKI 2013, S. 371). In diesem Sinne wurde das Modell bereits hinlänglich auf sozio-ökologische Systeme in räumlicher Perspektive angewandt (vgl. u. a. SIMMIE & MARTIN 2010, S. 31ff.; PENDALL et al. 2010, S. 76f.; SCHNUR 2013, S. 341ff.). Unter der Berücksichtigung sowohl einmaliger Schocks als auch langfristiger (Stör)Einflüsse ergibt sich somit im Sinne einer evolutionären Herangehensweise die Resilienz sozio-ökologischer Systeme aus drei Aspekten: (1) das Ausmaß einer Störung, welches das System neutralisieren kann, um im aktuellen Zustand zu verbleiben, (2) die Fähigkeit des Systems, sich selbst zu

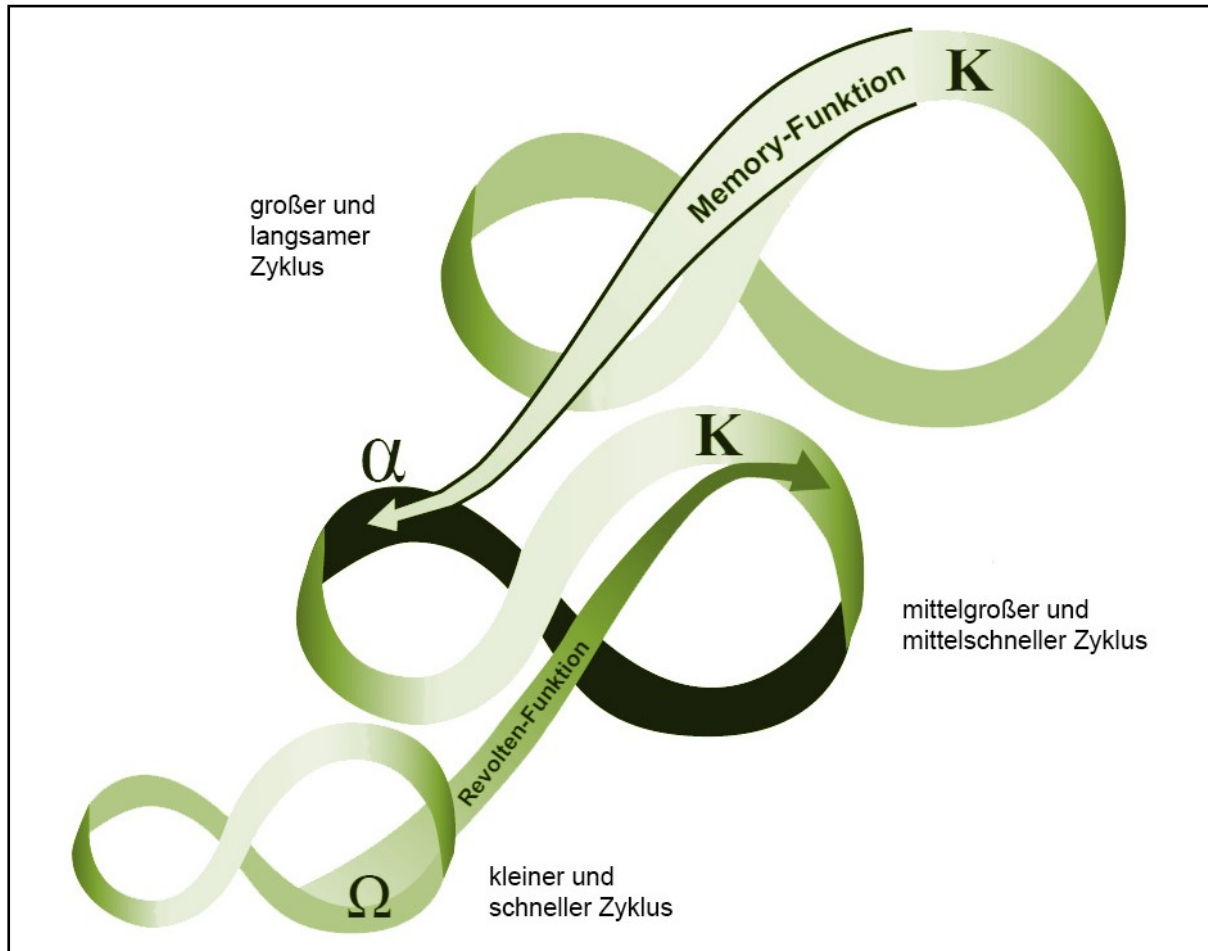
(re)organisieren und (3) die Fähigkeit des Systems, Kompetenzen hinsichtlich Lern- und Anpassungsfähigkeit zu bilden (vgl. FOLKE et al. 2002, S. 438; WALKER et al. 2002, S. 5f.; HUDSON 2010, S. 12).

Da das Modell des adaptiven Zyklus nur ein System isoliert betrachtet, wurde es mit Blick auf die Verschachtelung (räumlich und zeitlich) verschiedener sozio-ökologischer Systeme weiterentwickelt. In Hinblick auf eine raumbezogene Resilienzforschung stellt sich die Betrachtung eines isolierten Systems als ungenügend dar, da zum Beispiel Städte als räumliche Systeme gesellschaftlichen Megatrends ausgesetzt sind (auf nationaler bzw. internationaler Ebene) (vgl. JAKUBOWSKI 2013, S. 377). Auch MOSER weist darauf hin, dass beispielsweise viele Problemlagen in Quartieren auf Entwicklungen anderer räumlicher Skalen zurückzuführen sind (vgl. MOSER 2015, S. 309). Generell sind in einer zunehmend vernetzten Welt Ursache und Wirkung sowohl sachlich als auch räumlich immer seltener denselben Systemen zuzuordnen (vgl. JAKUBOWSKI 2013, S. 373). Für CUMMING ist Resilienz in räumlicher Perspektive folglich „an interplay, at different scales (...), between spatial attributes of the system and the different system constituents (...) that are typically included in definitions of resilience“ (CUMMING 2011, S. 902). Auch DESOUZA & FLANERY weisen darauf hin, dass „[s]patially, components of a city are linked with each other across various hierarchical layers“ (DESOUZA & FLANERY 2013, S. 91). Um dieser Verschachtelung von Systemen verschiedener Maßstabsebenen Rechnung zu tragen, entwickelten HOLLING et al. das Modell des adaptiven Zyklus zum panarchischen<sup>23</sup> Modell adaptiver Zyklen weiter (vgl. HOLLING et al. 2002, S. 72ff.). Das Grundmodell mit seinen vier Phasen wurde erhalten, jedoch um sogenannte „cross-scale interactions“ (PENDALL et al. 2010, S. 79) erweitert, wobei sich Systeme auf verschiedenen Skalen wechselseitig beeinflussen (siehe Abb. 4).

---

<sup>23</sup> Das Wort Panarchie ist hierbei als Neologismus zu verstehen, welcher sich aus den Wörtern Hierarchie sowie Pan zusammensetzt (vgl. HOLLING et al. 2002, S. 74). Pan war der griechische Gott der Hirten, des Waldes, der Bienenzucht und des Fischfangs (vgl. VOLLMER 1874, S. 367) und verkörperte somit die Macht der Natur. Darüber hinaus war er jedoch auch in der Lage, Schrecken zu verbreiten - woher sich auch das Wort „panisch“ ableitet (vgl. ebd., S. 367). HOLLING et al. sahen das Wort „Hierarchie“ selbst als zu aufgeladen hinsichtlich eines zu strengen Top-down-Verständnisses. Deshalb sahen sie Pan, auch aufgrund seiner zwiespältigen Persönlichkeit, als geeignet, den adaptiven Zyklus im Spannungsfeld zwischen Zerstörung und Aufbau sowie die Bottom-up-Veränderungen, welche von kleineren Systemen ausgehen können, zu repräsentieren (vgl. HOLLING et al. 2002, S. 74).

**Abb. 4: Verschachtelte adaptive Zyklen**



Quelle: eigene Darstellung nach HOLLING et al. 2002, S. 75 und SCHNUR 2013, S. 340.

Diese verschiedenen Skalen beziehen sich dabei sowohl auf Zeit als auch Raum (vgl. HOLLING et al. 2002, S. 74f.). Durch die Integration der „Revolt-Funktion“ (oder auch „revolt“ (ebd., S. 75)) werden Auswirkungen von Veränderungen in einer kleineren räumlichen Skale (z. B. Quartier) auf das nächstgrößere System (z. B. Stadt) in das Modell integriert. Hierbei kann das kleinere System, welches sich in der  $\Omega$ -Phase befindet (Freisetzungsphase - nahe dem Kollaps) eine Krise des größeren Systems auslösen, besonders dann, wenn dieses sich in der K-Phase (Erhaltungsphase mit abnehmender bzw. im späteren Stadium niedriger Resilienz) befindet. Andersherum kann das größere System über die „Memory-Funktion“ (oder „remember“ (ebd., S. 75)) das kleinere System aufrechterhalten. Diese Funktion können größere Systeme übernehmen, welche sich in der K-Phase (Potenzial und Konnektivität liegen noch auf einem hohen Niveau) befinden. Diese tragen dann in der  $\alpha$ -Phase des kleineren Systems zu dessen Restrukturierung sowie Reorganisation bei (vgl. ebd., S. 75f.; SCHNUR 2013, S. 340). Insgesamt können Systeme dabei sowohl Subsysteme größerer Systeme als auch Super-Systeme sein, in welchen sich eine Vielzahl kleinerer Systeme befindet. So ist beispielsweise ein Wald ein Subsystem eines größeren ökologischen Systems,

jedoch auch ein Super-System, in welchem sich verschiedene Subsysteme wie Flora, Fauna oder der Boden befinden (vgl. PENDALL et al. 2010, S. 78). Auch das Quartier stellt ein Subsystem im Rahmen eines größeren städtischen Systems dar, ist jedoch gleichzeitig ein Super-System, in welchem sich beispielsweise kleinere Systeme wie Gebäude, Straßen oder Parks befinden.

Trotz der bisherigen breiten Anwendung des adaptiven Zyklus und dessen Weiterentwicklung auf sozio-ökologische Systeme, ist die Übertragung und Anwendung des aus einer Ökosystemlogik entwickelten Modells nicht ganz unproblematisch. So weist DAVOUDI - auch wenn dies schon in den Ausführungen von HOLLING & GUNDERSON deutlich wird - darauf hin, dass der adaptive Zyklus nicht als deterministisch, sondern eher als tendenzaufzeigend zu verstehen ist. Dies ist deshalb so relevant, da menschliches Handeln durch Vorausschau und Intentionalität gekennzeichnet ist und somit bestimmte Prozesse durch Interventionen bewusst gesteuert werden können. Zudem würde eine zu deterministische Auslegung des Zyklus die Möglichkeit von Strukturbrüchen negieren. Des Weiteren ist bei der Betrachtung sozio-ökologischer Systeme die scharfe Definition von Systemgrenzen zu vermeiden, um exklusive Wirkungen auszuschließen (vgl. DAVOUDI 2012, S. 305)<sup>24</sup>. Ferner müsse bei der Übertragung die soziale Konstruktion von Resilienz stärker als bisher Beachtung finden. In diesem Zusammenhang erfahren auch Aspekte der Governance bisher zu wenig Aufmerksamkeit in der Anwendung des Resilienzkonzeptes auf sozio-ökologische Systeme (vgl. CHRISTMANN et al. 2011, S. 5f.). Die Einbeziehung von Machtverhältnissen ist deshalb so relevant, da „some people gain while others lose in the process of resilience-building. Resilience for some people or places may lead to the loss of resilience for others“ (DAVOUDI 2012, S. 306). Somit ist es essentiell bei der Untersuchung von Resilienz auch immer danach zu fragen, wer ein Interesse an der Resilienz eines Systems hat, bzw. wer davon profitiert. Darüber hinaus weist BÜRKNER auf die starke normative Aufladung des Konzeptes der Resilienz hin, welches „die Existenz ‚ganzer‘, stabiler, funktionsfähiger, gesunder und daher erstrebenswerter Strukturen [suggeriert]“ (BÜRKNER 2010, S. 34). Auch DAVOUDI macht darauf aufmerksam, dass, „[i]f the outcomes depart from the perceived desirable, reaching an alternative outcome may not be seen as a sign of resilience“ (DAVOUDI 2012, S. 305). Hierbei ist also nicht unbedingt das Setzen von Zielen problematisch, sondern die Bewertung von Systemen, welche von diesen Zielen abweichende Entwicklungen und Prozesse durchlaufen.

---

<sup>24</sup> Die Ablehnung starr definierter Grenzen ist auch für die Übertragung des Resilienzkonzeptes auf das Quartier von zentraler Bedeutung. Siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 2.2.

Der Ansatz des adaptiven Zyklus stellt insgesamt eine wertvolle Erweiterung in Hinblick auf eine räumlich orientierte Resilienzforschung dar, da er nicht von starren Gleichgewichtszuständen ausgeht, sondern den stetigen Wandel, welchem sozio-ökologische Systeme<sup>25</sup> ausgesetzt sind, berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Erweiterung von externen und oft abrupten Störeinflüssen (Shocks) um exogene sowie endogene langsame sowie langanhaltende Veränderungen (slow burns) eher der Vielschichtigkeit der Einflussfaktoren, welche räumliche Systeme zu einer stetigen Anpassung und Entwicklung veranlassen.

Auch wenn es sich bei jenem Modell mehr um eine abstrakte Denkfigur denn um einen deterministischen Ansatz handelt, sollen im Folgenden einige Anregungen gegeben werden, wie insbesondere die Idee der verschachtelten Zyklen weitergedacht werden kann: so ist die Annahme, dass Systeme allein das nächst kleinere Subsystem bzw. Subsysteme nur das nächst größere System beeinflussen können, zu kurz gegriffen. Vielmehr müsste der Ansatz hier um eine „Übersprungsfunktion“ erweitert werden, sodass Veränderungen und Einflüsse im übergeordneten System nicht nur direkte Konsequenzen für das darunterliegende System, sondern auch für alle niedrigeren Systeme haben. Dieses mögliche Überspringen gilt auch in umgekehrter Richtung (von Systemen unterer Ebenen ausgehend). Dies lässt sich an einigen Beispielen verdeutlichen: so hat beispielsweise Vandalismus durch eine einzelne Person nicht nur Folgen für das betroffene Objekt (als größeres System) und deren Bewohner, sondern es ergeben sich auch direkte Folgen für die darüber liegenden Systeme wie Nachbarschaft (z. B. in einem gestiegenen Unsicherheitsgefühl) sowie Stadtteil (z. B. durch einen Imageverlust). Andersherum haben beispielsweise auf nationaler Ebene verabschiedete städtebauliche Bundesländer-Programme zum einen Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden, welche diese

---

<sup>25</sup> Nach den vorausgegangenen Ausführungen zum (evolutionären) Resilienzkonzept muss konstatiert werden, dass dieses mit dem LUHMANNschen Systemverständnis in vielerlei Hinsicht nicht vereinbar ist. Zwar kann der von LUHMANN formulierte Äquivalenzfunktionalismus, welcher einen konstanten gesellschaftlichen Wandel betont und sich bewusst von klassischen (gesellschaftlichen) Gleichgewichtstheorien abgrenzt (vgl. LUHMANN 1994, S. 79), durchaus im Sinne der Entwicklung der Resilienzdebatte von Gleichgewichtszuständen zu einem evolutionären Verständnis von Systemen interpretiert werden, jedoch gibt es in LUHMANNs Systemtheorie eine Reihe von Aspekten, welche sich nicht mit dem Konzept der Resilienz in Einklang bringen lassen: so entstehen Systeme bei LUHMANN durch Grenzziehung zur Umwelt und erhalten sich gar in Abgrenzung zu ihr (vgl. ebd., S. 35ff.). Systeme treten niemals mit der Umwelt in Kontakt und können ihr auch nicht ihre Logik aufzwingen (vgl. auch SCHROER 2017, S. 279). Dies ist mit dem evolutionären Resilienzverständnis, vor allem in der verschachtelten Form, in mehrerlei Hinsicht schwer zu vereinbaren. Durch die Verknüpfung mit darüber liegenden größeren Systemen - zu verstehen als deren Umwelt - werden Systeme von ihnen beeinflusst und beeinflussen sie ihrerseits. Somit treten sie zum einen mit ihrer Umwelt in Kontakt und können ihr auch über die Revolten-Funktion zum Teil ihre Logik aufzwingen. Letztlich besteht laut LUHMANN eine Gesellschaft nicht aus Menschen (welche er in der Umwelt sozialer Systeme anordnet), deren Handlungen und Beziehungen, sondern aus Kommunikation (vgl. LUHMANN 1994, S. 191ff., 287ff.). Dies ist mit der im adaptiven Zyklus angelegten Konnektivität als Verbindung zwischen einzelnen Systemvariablen schwer zu vereinbaren.



Programme umsetzen sollen, zum anderen auch auf Quartiere, in welchen die Programme dann praktisch umgesetzt und durchgeführt werden (z. B. durch Stigmatisierung) (vgl. ZIMMER-HEGMANN 2014, S. 127ff.). Letztendlich ergeben sich sogar Auswirkungen für die einzelnen in den Quartieren aktiven Akteure (z. B. Teilnahme an konkreten Maßnahmen) sowie für die einzelnen Individuen, welche im Alltagsleben von den Programmen bzw. den konkreten Maßnahmen betroffen sind. Somit muss das Modell hinsichtlich der Verschachtelung von Systemen über mehrere Hierarchieebenen ergänzt werden.

Auch die Annahme, dass kleinere Systeme alleinig während eines Zustandes nahe dem Systemkollaps Auswirkungen auf die nächstgrößere Systemebene haben, indem sie über die Revolten-Funktion dort ebenfalls zu einer Systemkrise führen, scheint zu restriktiv. So können beispielsweise benachteiligte Quartiere, welche zum Beispiel durch Stadterneuerungsprogramme von einer krisenhaften Phase ( $\Omega$ -Phase) in eine Reorganisationsphase ( $\alpha$ -Phase) überführt werden, auch auf übergeordneter Ebene für eine Entwicklung von einer krisenhaften Phase in eine Reorganisationsphase sorgen. Beispiele lassen sich hier in der Berliner Stadt- und Quartiersentwicklung finden<sup>26</sup>. Auch können krisenhafte Ereignisse in kleineren Systemen ( $\Omega$ -Phase) durchaus zu positiven Effekten in übergeordneten Systemen (z. B. Übergang r-Phase zu K-Phase) führen, indem beispielsweise das übergeordnete System im Sinne eines Lernprozesses aus den Schwierigkeiten des kleineren Systems Rückschlüsse zieht und beispielsweise neue Instrumente oder Strukturen entwickelt, um somit seine Resilienz zu steigern (vgl. SCHNUR 2013, S. 347).

---

<sup>26</sup> In Folge eines Brandbriefes, welchen ein Schulleiter aus dem Quartier Reuterkiez (Berlin-Neukölln) 2006 als Reaktion tätlicher Übergriffe auf das Lehrpersonal an den Berliner Senat schrieb (vgl. VON RANDOW 2006), galt der gesamte Bezirk Neukölln als Paradebeispiel für eine als gescheitert angesehene Integrationspolitik in Deutschland (vgl. SUTTERLÜTY 2006). So wurde das Bild des stigmatisierten „Problembezirk[es] Neukölln“ (KÖHLER 2007) verfestigt. Das zeitgleich im Reuterkiez im Rahmen des Programms Soziale Stadt/Quartiersmanagement laufende Projekt „Gewerbeleerstand als Ressource“ konnte zwischen 2005 und 2008 den vorhandenen Gewerbeleerstand massiv verringern und 56 Gewerbeeinheiten neu vermieten. 66% der rund 200 neu entstandenen Arbeitsplätze entfielen auf die Kreativwirtschaft (vgl. BRAMMER 2008, S. 73ff.). Darüber hinaus setzten auch ein zunehmender Zuzug von Studenten sowie eine vermehrte Ansiedlung hipper Bars und Kneipen ein - beide profitierten jeweils von geringen Wohnungs- und Ladenmieten. In der Folge wurde Neukölln zunehmend als Szenebezirk bewertet und das Berliner Magazin ZITTY titelte bereits 2008 „Neukölln rockt. Mit zitty unterwegs in Berlins derzeit spannendstem Bezirk“ (ZITTY 2008). Dieses Beispiel zeigt, wie Entwicklungen in einem kleineren System im Zuge dessen Reorganisation zu Entwicklungen eines größeren übergeordneten Systems von einer krisenhaften Phase in eine Reorganisationsphase führen können.

Als zweites Beispiel kann das Projekt Ahrensfelder Terrassen im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf herangeführt werden. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost wurden 1.689 Wohneinheiten rück- und umgebaut. Dabei hat „kaum ein anderes Projekt (...) das Quartiersimage so aufgewertet“ (BA MARZAHN-HELLERSDORF 2013). Auch hier leistete die Reorganisationsphase eines kleineren Systems einen Beitrag zur Reorganisation eines größeren Systems.

Andersherum ist auch die Annahme, dass größere Systeme nur in deren K-Phase über die Memory-Funktion kleinere Systeme aufrechterhalten und zu deren Restrukturierung sowie Reorganisation beitragen ( $\alpha$ -Phase) zu einseitig. Vielmehr ist es auch vorstellbar, dass sich eine krisenhafte Phase ( $\Omega$ -Phase) eines größeren Systems negativ auf die Entwicklung eines kleineren Systems auswirkt<sup>27</sup>.

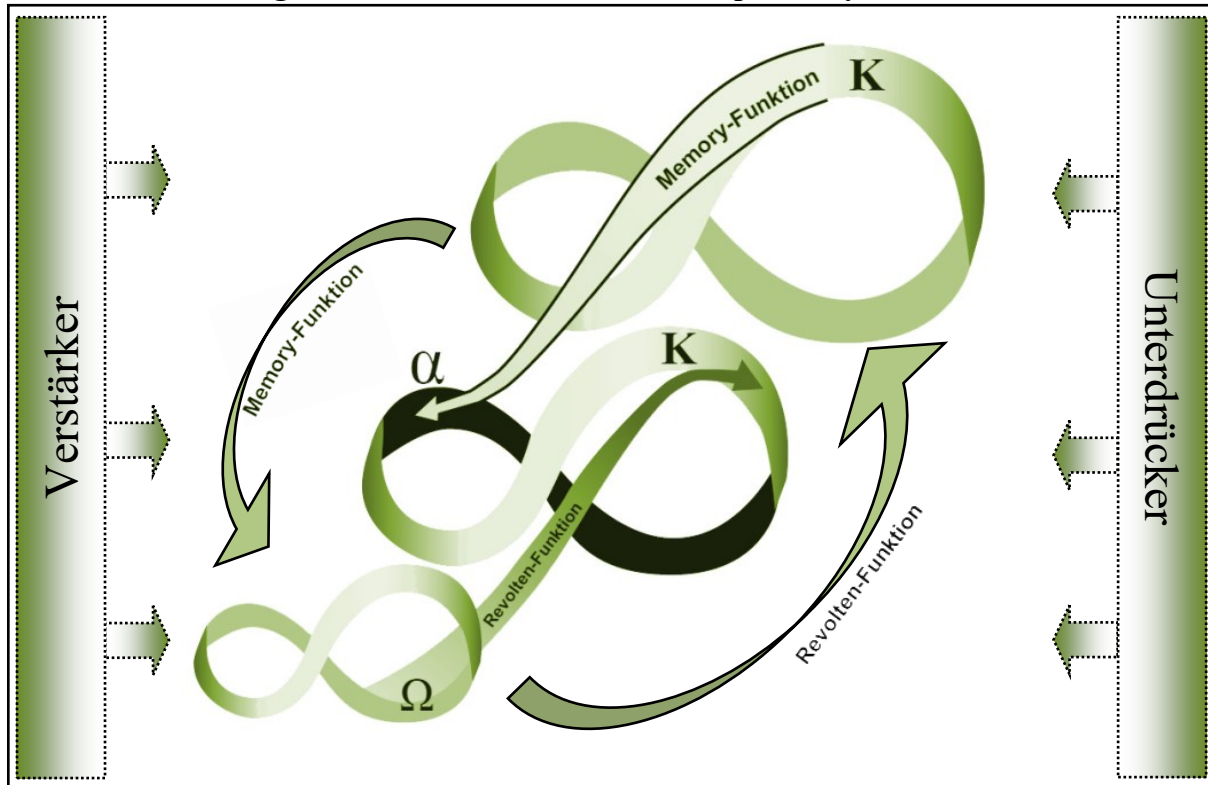
Neben diesen eher funktionalen Erweiterungsmöglichkeiten weist HASSINK mit Bezug auf die Resilienzforschung allgemein darauf hin, dass diese generell durch eine Vernachlässigung „of state, institutions and policy at several spatial levels“ (HASSINK 2010, S. 53) gekennzeichnet ist. Dies ist, zumindest im theoretischen Sinne, nicht ganz richtig, da im evolutionären Resilienzverständnis explizit unter dem Schlagwort der „[a]daptability“ (HUDSON 2010, S. 12) die Fähigkeit von verschiedenen Akteuren auf die Resilienz eines Systems Einfluss zu nehmen, hervorgehoben sowie auf die Wichtigkeit dieser Fähigkeit für Systeme hingewiesen wird (vgl. auch FOLKE et al. 2010, S. 21f.). Somit bestünde hier durchaus die Möglichkeit, einzelne Akteure als Systemkomponenten in die untersuchten Systeme zu integrieren. DESOUZA & FLANERY greifen diesen Gedanken in ihrem Framework für resiliente Städte auf, indem sie sogenannte „[e]nhancers and suppressors [which] mediate the impact of stressors on a city, and its components“ (DESOUZA & FLANERY 2013, S. 95) berücksichtigen und somit verschiedene Akteure und deren möglichen Beitrag zur Resilienz von Raumsystemen beachten. Während ein enhancer (Verstärker) die Intensität von Stress auf ein System erhöht bzw. verlängert, trägt ein suppressor (Unterdrücker) zur Abmilderung des Stresses bei (vgl. ebd., S. 95). Somit können auch Akteure als Verstärker und Unterdrücker von Stress auf Systeme verstanden und intensiver untersucht werden. Der von HASSINK vorgebrachten Kritik ist jedoch insofern zuzustimmen, da insbesondere in empirischen Arbeiten zu sozio-ökologischen Systemen Akteure sowie deren Beitrag zur Resilienz von Systemen noch kaum eine Rolle spielen. In diesem Zusammenhang weisen auch ABEL et al. darauf hin, dass das Modell des adaptiven Zyklus nicht in der Lage sei, Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge zu erklären (vgl. ABEL et al. 2006, S. 20), was durch die fehlende Integration von Systemkomponenten auch kaum gelingen kann. Somit verbleibt das Modell in seiner Anwendung oft zu deskriptiv.

---

<sup>27</sup> Hier muss darauf hingewiesen werden, dass auch diese möglichen Erweiterungen des Modells nicht als deterministische Zusammenhänge, sondern als mögliche weitere Verschränkungen zwischen verschiedenen Systemebenen gedacht werden können, welche die bisherigen zwei Verschachtelungen (revolt und remember) erweitern können und somit auch den eher deterministisch anmutenden Charakter des Ansatzes einschränken.

Eine Weiterentwicklung des Modells verschachtelter adaptiver Zyklen hinsichtlich der Integration von Systemkomponenten findet sich in Abbildung 5.

**Abb. 5: Erweiterung des Modells verschachtelter adaptiver Zyklen**



Quelle: eigene Darstellung nach HOLLING et al. 2002, S. 75, SCHNUR 2013, S. 340 und DESOUZA & FLANERY 2013, S. 94f.

Aus räumlicher Perspektive finden Resilienzkonzepte bisher auf verschiedenen Ebenen Berücksichtigung. Während EDWARDS das Konzept der Resilienz unter dem Term „resilient nation“ (EDWARDS 2009) sehr großskalig anwendet, beschäftigen sich die meisten Arbeiten unter den Schlagwörtern „regional resilience“ (u. a. FOSTER 2007; SWANSTROM 2008; GERST et al. 2009; LESTER & NGUYEN 2015) oder „resilient regions“ (u. a. HUDSON 2010; BRISTOW 2010; BENNER & PASTOR 2016) mit kleineren Raumsystemen. Darüber hinaus findet auch das System Stadt zunehmend Beachtung innerhalb der Resilienzforschung. Wenngleich ERNSTSON et al. der Resilienzforschung noch 2010 eine Vernachlässigung des Systems Stadt attestierten (vgl. ERNSTSON et al. 2010, S. 533), fanden in den letzten Jahren unter den Konzepten der „urban resilience“ (u. a. CHELLERI 2012b; YUMAGULOVA 2012; TYLER & MOENCH 2012; OLAZABAL et al. 2012) sowie der „resilient cities“ (u. a. AGUDELO-VERA et al. 2012; DESOUZA & FLANERY 2013; STUMPP 2013) städtische Systeme hinsichtlich einer Anwendung des Resilienzkonzeptes zunehmend Beachtung. Diese bisherigen räumlichen Abgrenzungen stellen sich jedoch hinsichtlich einer theoretisch sowie empirisch fundierten Resilienzfor-

sung als nicht ausreichend dar. Die im Rahmen der adaptiven Zyklen hervorgebrachten Verknüpfungen und Verschachtelungen eines Systems (z. B. Stadt) mit dessen Subsystemen (z. B. Quartiere) erfordern, dass eben auch jene Subsysteme einer genaueren Untersuchung bedürfen. Blieben Arbeiten, wie bisher, auf räumlich sehr weitgefasste Bezugssysteme wie Region oder Stadt beschränkt, ergäbe sich die Gefahr, kleinräumige Entwicklungsprozesse außer Acht zu lassen, da jene sehr weit gefassten räumlichen Bezugsebenen über eine sehr große Bandbreite an Akteuren, Einflussphären sowie räumlichen Subsystemen verfügen. Somit wäre Forschung hier nur ausschnittshaft, ließe nur pauschale Rückschlüsse auf die Subsysteme zu und wäre gleichzeitig nicht stichhaltig. Die Entwicklungen der Subsysteme würden aufgrund deren Nichtbeachtung nicht in die Analyse des übergeordneten Systems einfließen und die im Modell adaptiver Zyklen zwischen Subsystemen und übergeordnetem System beinhalteten Verknüpfungen könnten nicht berücksichtigt werden. Zwar erkennt beispielsweise DEPPISCH mit Bezug auf urbane Resilienz an, dass Städte „sehr heterogene Systeme mit stark unterschiedlich ablaufenden Prozessen oder vorherrschenden (Bebauungs-, etc.) Mustern nebeneinander auf kleinem Raum“ (DEPPISCH 2016, S. 208) sind, jedoch bleibt der Rückschluss auf die Notwendigkeit einer Untersuchung genau dieser kleinräumigen Raumsysteme aus. Deswegen wird sich an dieser Stelle für eine Resilienzforschung auf kleinräumiger Ebene im Sinne einer neighborhood resilience bzw. Quartiersresilienz ausgesprochen<sup>28</sup>. Durch die Betrachtung der Quartiersebene kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Resilienzforschung, welche sich mit größeren räumlichen Skalen auseinandersetzt, geleistet werden, da „in Quartieren (...) Antworten auf zunehmend komplexe Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung gefunden werden können“ (GRZESIOK & HILL 2014a, S. 6). Somit lassen sich durch Untersuchungen der Quartiersresilienz relevante Erkenntnisse für die Resilienz übergeordneter Raumsysteme ableiten. Insgesamt würde Resilienzforschung in räumlicher Perspektive in vielfältiger Weise von einer Verkleinerung der Betrachtungsebene auf das Quartier profitieren.

Bisherige Resilienzforschung, welche Quartiersaspekte mit einbezog, tat dies insbesondere vor dem Hintergrund quartiersinterner Einflussfaktoren auf die Entwicklung und das Verhal-

---

<sup>28</sup> Zwar verfügt auch das Quartier über mehrere Subsysteme (z. B. Straßenzug, Gebäude, Haushalt - für eine konzeptionelle Abgrenzung des Quartiers siehe Kapitel 2.2), jedoch erscheint eine noch kleinräumigere Anwendung des Resilienzkonzeptes im Sinne raumwissenschaftlicher Forschung nur bedingt sinnvoll, da der Einfluss einzelner Individuen mit kleiner werdender Betrachtungsebene prinzipiell größer wird und so psychologisch-soziologische Komponenten innerhalb des Forschungsdesigns mehr Gewicht bekommen müssten. Somit wäre eine Betrachtung solch kleinteiliger Systeme im Sinne räumlicher Resilienzforschung nur bedingt sinnvoll.

ten von Individuen - insbesondere von Kindern und Jugendlichen<sup>29</sup>. Darüber hinaus findet das Resilienzkonzept innerhalb der Katastrophenforschung unter dem Schlagwort „community resilience“ (u. a. NORRIS et al. 2008; SHERRIEB et al. 2010; GUNDERSON 2010) recht kleinräumig Anwendung. Hierbei geht es vor allem um den Umgang der Community mit einmaligen exogenen Schocks. Endogene Entwicklungen finden hierbei kaum Berücksichtigung. Darüber hinaus kommt insbesondere der räumliche Aspekt in diesen Arbeiten zu kurz. „Not always, but typically, a community is an entity that has geographic boundaries and shared fate“ (NORRIS et al. 2008, S. 128). Diese Definition von Community zeigt, dass der räumliche Aspekt zwar implizit mitgedacht wird, das Quartier als räumliches System aber insgesamt eine eher untergeordnete Rolle spielt. Diese für die räumliche Forschung unbefriedigende Konzeptualisierung wird jedoch auch in den Arbeiten zu vermeintlich räumlicher Forschung (regional und urban resilience) deutlich: auch hier wird häufig auf eine genaue definitorische Abgrenzung der räumlichen Bezugssysteme verzichtet. Selbst „with globalization have made places and regions more permeable to the effects of what were once thought to be external processes“ (CHRISTOPHERSON et al. 2010, S. 3), sollte eine genaue Bestimmung der räumlichen Untersuchungseinheit nicht ausbleiben.

Um der Anforderung an die genaue Charakterisierung des in dieser Arbeit im Fokus stehenden Raumsystems gerecht zu werden, widmet sich das folgende Teilkapitel dem Quartier als Forschungsgegenstand. Die Komplexität und Vielfältigkeit der Resilienzforschung erfordern es nicht nur, das Begriffsverständnis von Resilienz zu verdeutlichen, sondern auch den jeweiligen Arbeits- und Zielkontext sowie die Forschungsperspektive zu beleuchten (vgl. DEPPISCH 2016, S. 199).

## 2.2 Das Quartier

Im Weiteren soll es nun darum gehen, das Konzept des Quartiers zu erläutern, dessen verschiedene Sichtweisen und Definitionen gegenüberzustellen und insbesondere dessen Abgrenzung zu anderen Begrifflichkeiten hinsichtlich der räumlichen Einteilung der Stadt zu diskutieren. Wenngleich der Quartiersbegriff im Alltagsverständnis vieler Menschen fest verankert ist, so ergeben sich doch hinsichtlich seiner wissenschaftlichen Fundierung oftmals Probleme, welche sich in der Vielzahl von Ansätzen und der Vernachlässigung von allgemeingültigen

---

<sup>29</sup> Für diese aus der Psychologie entstammende Verbindung zwischen Resilienz und Quartier siehe u. a. NASH & BOWEN 1999, SHUMOW et al. 1999, HASKETT et al. 2006, DUMOND et al. 2007 sowie JAFFEE et al. 2007.

Definitionen begründen (vgl. SCHNUR 2014, S. 37). Auch GRZESIOK & HILL weisen darauf hin, dass „eine disziplinübergreifende Definition von Quartieren nach wie vor schwer fällt“ (GRZESIOK & HILL 2014a, S. 6). Darüber hinaus wird in der Quartiersforschung oft auf „Vorab-Definitionen, was unter einem Quartier, unter Stadtviertel oder ähnlichen Begriffen zu verstehen sei (...) verzichtet“ (SCHNUR & MARKUS 2010, S. 182). Trotz der seit Jahrzehnten zum Teil recht großen Schwierigkeiten hinsichtlich Greifbarkeit sowie Definition und Abgrenzbarkeit des Quartiersbegriffes, soll im Folgenden dem Vorwurf der Definitionsvergessenheit in der Quartiersforschung begegnet werden, in dem zuerst kurz auf verschiedene definitorische Ansätze eingegangen wird, um anschließend ein eigenes Verständnis von Quartier herauszuarbeiten.

Der Begriff Quartier findet sich schon über mehrere Jahrhunderte in der deutschen Sprache<sup>30</sup>. Doch auch innerhalb der Stadtforschung, in dessen Schatten sich die Quartiersforschung noch immer bewegt (vgl. SCHNUR 2014, S. 45), hat das Quartier als Untersuchungsgegenstand eine lange Tradition. Die enge Verbindung zur Stadtforschung ergab sich unter anderem aus den Arbeiten der Chicagoer Schule. Erkannte PARK bereits 1915, dass „[p]roximity and neighborly contact are the basis for the simplest and most elementary form of association with which we have to do in the organization of city life“ (PARK 1915, S. 580), konstatierte er zeitgleich, dass „the neighborhood tends to lose much of the significance which it possessed in simpler and more primitive forms of society“ (ebd., S. 582). Trotz dieser durchaus ambivalenten Einstellung zum Quartier entwickelte sich in der Folge eine zunehmend intensivere Auseinandersetzung mit kleinräumigeren Systemen der Stadt. Zwar hatten die Modelle und Theorien der Chicagoer Schule eher Bedeutung in einer gesamtstädtischen Perspektive, jedoch wurde mit Bezug auf ethnische sowie soziale Segregation auch die neighborhood<sup>31</sup> diskutiert (vgl. MCKENZIE 1921, S. 155ff.; BURGESS 1925, S. 54ff.), wenngleich präzise Konzeptualisierungen noch ausblieben. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurde das Quartier als Forschungsgegenstand aus einer Vielzahl unterschiedlicher Perspektiven (u. a. Soziogeographie, neoklassische Ökonomie, poststrukturalistische Ansätze, Governance-Forschung)<sup>32</sup> beleuchtet. Trotz, oder viel-

---

<sup>30</sup> Das Wort Quartier leitet sich vom lateinischen Wort „quarterium“ ab und bedeutet „Viertel“ oder „abgeteilter Raum“ und wurde sowohl für ein Stadtviertel bzw. verallgemeinert auch für Bezirk sowie auch für ein Viertel eines Soldatenlagers genutzt (vgl. GRIMM & GRIMM 1889, S. 2322f.).

<sup>31</sup> In Anlehnung an SCHNUR soll im Folgenden das im englischen gebräuchliche Wort „neighborhood“ dem deutschen „Quartier“ gleichgesetzt werden (vgl. SCHNUR 2012, S. 453).

<sup>32</sup> Für eine Zusammenfassung verschiedener Blickweisen auf das Quartier siehe SCHNUR 2014, S. 23ff. sowie SCHNUR 2012, S. 452ff.

leicht gerade wegen, dieser Vielschichtigkeit der Quartiersforschung ist es bis heute nicht gelungen<sup>33</sup>, eine einheitliche Definition herauszuarbeiten, sodass der Begriff Quartier zum Teil mit Bezug auf die inhaltliche Abgrenzung (z. B. zum Stadtteil) und die soziale Dimension noch immer unscharf genutzt wird (vgl. NIERMANN et al. 2014, S. 13).

Der Vielschichtigkeit der Forschungsperspektiven, welche sich mit dem Quartier und Quartiersforschung auseinandersetzen, folgt ebenfalls eine große definitorische Diversität. Da Quartiere subjektiv wahrgenommen werden, kann es keinen „one precise way to delineate a ‚neighborhood‘“ (WEISS et al. 2007, S. 158) geben. Laut HUNTER ist ein wesentlicher Konsens, welcher den meisten Forschungsansätzen gemein ist, dass sich das Quartier von seiner räumlichen Ausdehnung und Größe zwischen den Einheiten Haushalt und Stadt einordnen lässt (vgl. HUNTER 1979, S. 270). Für GALSTER ist diese Einigkeit jedoch „where consensus ends“ (GALSTER 1986, S. 243). Wenngleich es hinsichtlich der präzisen Begriffsdefinition des Quartiers große Uneinigkeit gibt, so lassen sich doch gewisse generelle Sichtweisen ausmachen. Hierbei gerät das Quartier insbesondere in ein Spannungsfeld zwischen „‘Behälterräume‘ versus ‚Alltagsräume vor Ort‘“ (FRANKE 2011a, S. 21). Zum Teil soll der Begriff des Quartiers hierbei dienen, um administrative Raumeinheiten wie Stadtteil oder Bezirk zu vermeiden und somit dem Containerverständnis von Raum aus dem Weg zu gehen (vgl. SCHNUR 2014, S. 37). Doch auch wenn CAMPBELL et al. konstatieren, dass „most contemporary neighborhood effects research uses geographic units available through administrative data (...) to locate the boundaries of a neighborhood“ (CAMPBELL et al. 2009, S. 464), findet in vielen Arbeiten zumindest definitorisch eine Abkehr vom Containerverständnis und damit von den rein administrativen Abgrenzungen eines Quartiers statt. Solche Abgrenzungen sind im Sinne von Ansätzen, welche den Raum und somit auch das Quartier wie LEFEBVRE als sozial konstruiert ansehen (vgl. LEFEBVRE 2012, S. 333ff.), kaum möglich. Jene Definitionsversuche wenden sich direkt vom Containerverständnis des Quartiers ab bzw. halten dessen räumliche Ausdehnung bewusst offen. So definiert ALISCH das Quartier als einen „sozialen Raum, der kleiner als ein (administrativ abgegrenzter) Stadtteil [ist], aber durchaus vielfältiger sein kann als ein Wohngebiet“ (ALISCH 2002, S. 60). Wichtiger als die äußere Abgrenzung des Raumes sind hierbei eher die rauminhärenten Beziehungen sowie die Aktivitätsmuster, welche ein Quartier konstituieren. In diesem Sinne definierte SCHWIRIAN bereits in den 1980ern ein Quartier „as a

---

<sup>33</sup> Bereits in den 1970ern wurde darauf hingewiesen, dass „[a]cademicians may easily bypass this definitional problem by invoking a consensual faith in common language and shared experience - which is to say, we cannot define neighborhoods precisely, but we all know what they are and what they mean when we talk about them“ (HUNTER 1979, S. 270).

population residing in an identifiable section of a city whose members are organized into a general interaction network of formal and informal ties“ (SCHWIRIAN 1983, S. 84). Die Interaktion im Quartier geht hierbei von den Bewohnern des selbigen aus. Auch GROOS & MESSER stellen in ihrer Diskussion über das Quartier die Interaktionen und Beziehungen von Bewohnern in den Mittelpunkt (vgl. GROOS & MESSER 2014, S. 9ff.). Im Gegensatz dazu sieht CHASKIN das Quartier insbesondere als Geflecht von Beziehungen professioneller Akteure, welche das Quartier aufspannen. Hierbei definiert er ein Quartier „as a set of actors, facilities, organizations, and the networks of association among them within a specified activity space“ (CHASKIN 1998, S. 2). Diese beiden Ansätze, welche jeweils die Netzwerke spezifischer Akteure betonen, werden von FRANKE in einer eher allgemeineren Form zusammengeführt, indem er Quartiere als „nicht ‚hoheitlich‘ abgegrenzt, sondern (...) von Akteuren bzw. Akteursgemeinschaften ‚vor Ort‘ durch deren Handlungsradien und Bedeutungszumessungen konstruiert“ (FRANKE 2011a, S. 15) versteht. Dieses Verständnis von Quartier als vielschichtigem Akteursraum wird auch von anderen Arbeiten gestützt, welche auf die Überschneidung von verschiedenen Interessen und Perspektiven im Quartier - von Bewohnern bis hin zu professionellen Akteuren - hinweisen (vgl. u. a. GRZESIOK & HILL 2014a, S. 6; KOEPPINGHOFF 2014, S. 18).

Die vorangegangenen Definitionsansätze, welche die Bedeutung der Akteure in Quartieren hervorheben, machen auf eine Schwierigkeit hinsichtlich der sozialen Konstruktion des Quartiers aufmerksam: auch wenn in allen drei Definitionen die äußere Abgrenzung des Raumes sehr vage formuliert wird („vor Ort“, „within a specific activity space“, „identifiable section of a city“) und eher als Randnotiz Erwähnung findet, wird deutlich, dass auch solch relationale Herangehensweisen an das Quartier nicht komplett ohne Raumbezug auskommen können. Ein mangelnder Raumbezug ist insgesamt auch nicht im LEFEBVRESchen Sinne, da Stadt (oder hier Quartier) ohne Raum nicht denkbar wäre (vgl. LEFEBVRE 2012, S. 333ff.). In diesem Sinne konnten GUEST & LEE durch eine Befragung unter Bewohnern der Stadt Seattle bereits Mitte der 1980er Jahre nachweisen, dass „[o]ver three fourths of the sample defined neighborhoods in physical terms as geographic area or territory“ (GUEST & LEE 1984, S. 40). Hieran zeigt sich, dass die subjektive und konstruierte Raumwahrnehmung stärker an physischen Gegebenheiten orientiert ist, als dies vielfach angenommen wird (vgl. SCHNUR 2014, S. 43). Dies mag zwar hinsichtlich der subjektiven Wahrnehmung der Bewohner stimmen, hinsichtlich einer wissenschaftlichen Anwendung des Quartierskonzeptes würde durch eine ausschließlich an administrativen Grenzziehungen orientierte Quartiersbetrachtung „der Sozialraumbezug oft



unter den Tisch fallen“ (NIESZERY 2014, S. 137). Um dem Problem der räumlichen Dimensionierung des Quartiers entgegenzuwirken, schlägt SCHNUR als vermittelnden Ansatz eine Konzeption von Quartier als unscharfem Raum vor. Dieser weist „neben einer kleinen gemeinsamen Schnittmenge („Kern“) einen Randbereich permanent oszillierender Quartiers-Grenzräume auf („Saum“[...])“ (SCHNUR 2014, S. 43f.).

Da CHASKIN die Suche nach einer universellen Lösung hinsichtlich einer objektiven Quartiersabgrenzung als wenig sinnvoll bewertet, schlägt er eine heuristische Herangehensweise vor, indem er das Quartier und dessen Grenzen auf Grundlage von Beschreibungen definiert, welche sich entlang der drei Dimensionen „(1) program goals and strategies; (2) neighborhood characteristics; and (3) contextual influences“ (CHASKIN 1998, S. 6ff.) ergeben.

Für die Verknüpfung von Quartiers- und Resilienzkonzept ist die Ablehnung starrer Quartiersgrenzen sowie die Betonung von Beziehungen innerhalb des selbigen als hochrelevant anzusehen, da auch im (evolutionären)<sup>34</sup> Resilienzverständnis vorab definierte Systemgrenzen abgelehnt werden und Beziehungen von Systemvariablen (z. B. Akteure im Quartier) durch die Dimension der Konnektivität eine zentrale Rolle im adaptiven Zyklus spielen.

Insbesondere die Vielschichtigkeit der beachteten Akteure erscheint auch im Sinne von Quartiersforschung, welche sich mit Wohnungseigentümern auseinandersetzt, bedeutend. Denn hierbei sind die Beziehungen zwischen verschiedenen Akteuren bzw. Akteursgruppen relevant, insbesondere zwischen Wohnungseigentümern sowie Mietern (vgl. SCHNUR & MARKUS 2010, S. 185ff.). Eine Reduzierung auf Beziehungen zwischen Mietern untereinander oder lediglich professionellen Akteuren wie Wohnungsunternehmen sowie der lokalen Verwaltung würde zu kurz greifen.

Im Sinne der räumlichen Dimension ergeben sich hinsichtlich der Auseinandersetzung mit Wohnungseigentümern jedoch durchaus Ambivalenzen. Da sich professionelle Wohnungseigentümer zunehmend von einem ausschließlichen Portfolio- und Bestandsdenken lösen, wird das Quartier zunehmend als „Handlungsebene erkannt, die zur erfolgreichen Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände in die Planungen mit einbezogen werden muss“ (NIERMANN et al. 2014, S. 15f.). Dies lässt zumindest ansatzweise eine Orientierung der Wohnungsunterneh-

---

<sup>34</sup> Im Folgenden wird sich, wenn nicht anders benannt, stets auf das evolutionäre Resilienzverständnis bezogen.

men auf das Quartier als Sozial- und Handlungsraum erkennen. Demgegenüber bleibt das Quartier dennoch der (räumlich abgegrenzte und definierte) Raum, in dem die eigenen Wohnungsbestände lokalisiert sind (Quartier als Container der Wohnungsbestände). Dies zeigt sich daran, dass eine Reihe von Wohnungseigentümern ihre Bestände räumlich abgegrenzten Quartieren zuordnen<sup>35</sup>.

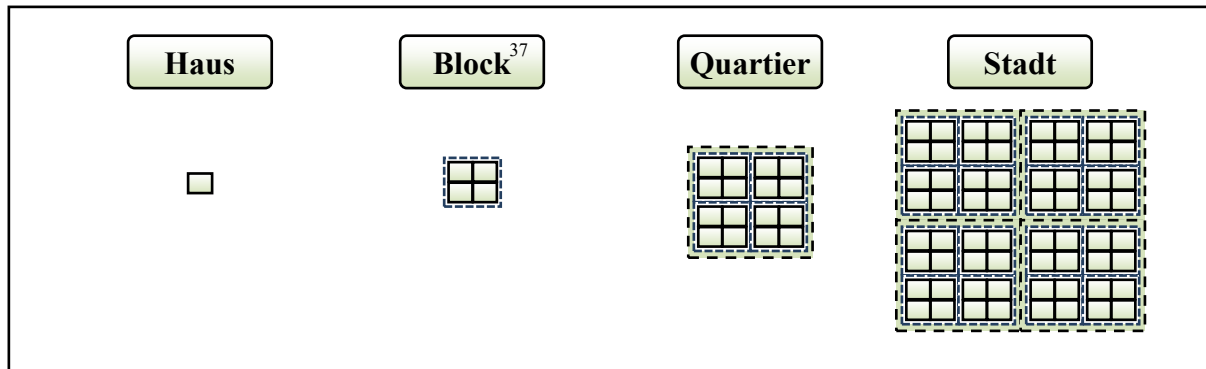
Über die Diskussion möglicher Quartiersgrenzen hinaus besteht jedoch Einigkeit darüber, dass die Überschaubarkeit ein wesentliches Kriterium für das Quartier darstellt. So wird es als „überschaubare Wohnumgebung“ (KREMER-PREIß & STOLARZ 2005, S. 11) oder als „räumlich überschaubare[s] (...) Gebiet“ (STEINFÜHRER 2002, S. 3) charakterisiert. Auch für SCHNUR ist die Überschaubarkeit das wichtigste Größenkriterium des Quartiers, wobei die Spannbreite dabei von Großwohnsiedlungen mit mehreren 10.000 Einwohnern bis zum Einfamilienhausgebiet mit einigen Hundert Bewohnern reichen kann (vgl. SCHNUR 2014, S. 43).

Neben der Abgrenzbarkeit ist ein weiterer zentraler Aspekt für die Definition von Quartieren deren Einbettung in größere räumliche Systeme. Bereits Ende der 1970er verwies HUNTER darauf, dass „[a] central characteristic of urban neighborhoods is seen to be their embeddedness in city, metropolitan, and national contexts“ (HUNTER 1979, S. 267). Hierbei knüpfte HUNTER an BURGESS an, welcher die Einbettung von Quartieren in übergeordnete Strukturen als „the biggest fact about the neighborhood“ (BURGESS 1973, S. 42) bewertete. Arbeiten, welche diesen Aspekt nicht beachten würden, hätten kaum Erklärungskraft, da sie über eine reine Beschreibung nicht hinauskämen (vgl. HUNTER 1979, S. 269). Die Betonung dieses Gesichtspunktes, auch im Rahmen dieser Arbeit, ist aus mehreren Gründen äußerst relevant: die zuvor skizzierten Charakteristiken des Resilienzkonzeptes samt dessen Verschachtelungen von Systemen auf verschiedenen räumlichen Ebenen erfordern, dass Forschung, welche den Resilienzgedanken auf das Quartier überträgt, eben dieses als System eingebettet in andere größere räumliche Systeme versteht. Eine Abgrenzung gegenüber anderen räumlichen Hierarchieebenen in der Stadt könnte sich wie in Abbildung 6 darstellen.

---

<sup>35</sup> So teilt beispielsweise in Berlin das städtische Wohnungsunternehmen HOWOGE seinen Bestand in 21 Kieze (vgl. HOWOGE 2011, S. 69; HOWOGE 2012, S. 35). Der Begriff Kiez kann hier als Berliner Synonym für das Quartier verstanden werden (vgl. SCHNUR 2014, S. 37). Auch das Berliner Wohnungsunternehmen STADT UND LAND weist in Berlin mittlerweile 32 Quartiere aus (vgl. STADT UND LAND 2015, S. 76). Darüber hinaus lassen sich auch bei anderen Wohnungsunternehmen Einteilungen in beispielsweise „Wohnanlagen“ (VORWÄRTS 2016; SOLIDARITÄT 2016) finden. Auch wenn sich die Begrifflichkeiten hier voneinander unterscheiden, ist der Grundgedanke dahinter vergleichbar: es handelt sich um konzentrierte Teilwohnungsbestände, welche von anderen Teilbeständen räumlich abgegrenzt sind.

**Abb. 6: Das Quartier innerhalb der städtischen Raumhierarchie<sup>36</sup>**



Quelle: eigene Darstellung nach MAYER et al. 2011, S. 29.

Es muss darauf verwiesen werden, dass diese Hierarchisierung nach jeweiliger Größe der Stadt variieren kann (vgl. MAYER et al. 2011, S. 29f.). So können in größeren Städten noch räumliche Systeme wie Stadtteil oder Bezirk zur administrativen Gliederung zwischen Quartier und Stadt liegen. So würden, wie beispielsweise in Berlin, mehrere Quartiere einen Stadtteil, mehrere Stadtteile einen Bezirk sowie mehrere Bezirke die Stadt selbst bilden. Wie viele Subsysteme jeweils die nächst größere Systemebene bilden, muss im Einzelfall entschieden werden und hängt sowohl von einer Vielzahl inhaltlicher Wirkungszusammenhänge innerhalb einzelner Systeme (ökologisch, baulich, sozial etc.) (vgl. CHASKIN 1998, S. 6) als auch von deren Verschneidung mit anderen Systemen derselben Hierarchieebene ab.

Zwar besteht planungsseitig mittlerweile Konsens hinsichtlich des gesamtstädtischen Einflusses auf Quartiere (vgl. u. a. MOSER 2015, S. 309), in denen „die vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Probleme wie unter einer Lupe deutlich sichtbar (...) erscheinen“ (OEHLER & DRILLING 2010, S. 202), jedoch wird dieser Aspekt in vielen Konzeptualisierungen des Quartiers vernachlässigt. Des Weiteren muss auch Forschung, welche sich mit (professionellen) Wohnungseigentümern auseinandersetzt, die Einbettung von Quartieren in größere Kontexte berücksichtigen, da Wohnungsbestände größerer Wohnungseigentümer in einzelnen Quartieren nur Teilportfolios eines gesamtstädtischen oder sogar nationalen Bestands sind. Selbst wenn speziell auf bestimmte Quartiere zugeschnittene Entwicklungsstrategien einzelner Woh-

<sup>36</sup> Diese schematische Abgrenzung dient hier lediglich der Darstellbarkeit. Die Anzahl der Häuser pro Block, Blöcke pro Quartier etc. wurde hierbei ebenfalls lediglich aus Darstellungsgründen gewählt. Hieraus ist jedoch keine Regel abzuleiten.

<sup>37</sup> Der Begriff des Blocks darf hierbei nicht verengt im Sinne einer Blockrandbebauung verstanden werden, bei welcher Straßen einen Baublock abgrenzen, da dies beispielsweise für die vielen durch Zeilenbebauung geprägten Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er nicht zutreffend ist. Somit sind Blöcke baulich-räumliche Einheiten, welche durch eine Vielzahl von physischen Gegebenheiten, wie beispielsweise Straßen, Bahntrassen, Gewässern oder Parks voneinander abgegrenzt werden (vgl. IT NRW 2009, S. 13ff.; BÖMERMAN 2014, S. 21).

nungseigentümer bestehen, ordnen sich diese immer in Unternehmensstrategien ein, welche, je nach Handlungsrahmen des Wohnungseigentümers (z. B. städtisches oder national agierendes Wohnungsunternehmen), in größere Systeme eingebettet sind.

SCHNUR fasst die bisher diskutierten Punkte in einer recht komplexen Definition von Quartier zusammen: „Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ (SCHNUR 2014, S. 43). Hier finden sich die Aspekte der sozialen Konstruiertheit, der Offenheit hinsichtlich der eigenen (Nicht)Grenzen, der Einbettung in andere städtische Hierarchien, der Überschaubarkeit sowie der handelnden Akteure wieder (auch wenn Letzteres durchaus noch expliziter hätte betont werden können<sup>38</sup>). Trotz der Komplexität der angebotenen Definition sollten im Sinne einer resilienzorientierten Quartiersforschung zwei weitere Aspekte ergänzt werden: zum einen sollte eine Definition von Quartier explizit herausstellen, dass es sich hierbei um ein sozio-ökologisches System handelt. Dies würde gleichzeitig die Konzeption des Quartiers als abgegrenzte Raumeinheit ausschließen. Der zweite Aspekt, welcher trotz seiner zentralen Bedeutung auch in vielen anderen Quartiersdefinitionen unberücksichtigt bleibt, ist die ständige Veränderung des Quartiers. Die von SCHMIDT & WALLOTH konstatierte permanente Anpassungsfähigkeit der Stadt als komplexes System (vgl. SCHMIDT & WALLOTH 2012, S. 17) ist auch auf das Quartier übertragbar (vgl. SCHNUR 2013, S. 341ff.). Die „Anpassung von Stadtquartieren an sich verändernde Rahmenbedingungen“ (SCHMIDT & VOLLMER 2012, S. 20) sollte hierbei als zentrales Element herausgehoben werden, um somit die enorme Bedeutung der Dynamiken innerhalb eines systemischen Quartiersverständnisses zu betonen und die Anschlussfähigkeit an den Resilienzansatz und den adaptiven Zyklus im Speziellen zu gewährleisten. Somit sollte dieser Gesichtspunkt ein fundamentaler Bestandteil jeglicher Quartierskonzeption sein.

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangegangenen Ausführungen eine eigene, insbesondere an der Verknüpfung mit dem Resilienzkonzept orientierte, Definition des Quartiers aus folgenden Aspekten: das Quartier ist ein (1) offenes sozio-ökologisches System, welches (2) von internen und externen Akteuren bzw. deren Beziehungen, Handlungen und Wahrnehmungen

---

<sup>38</sup> Dies ist vor allem im Rahmen dieser Arbeit, welche sich zum einen mit konkreten Akteuren im Quartier, zum anderen im Rahmen der Resilienzdiskussion mit Systemvariablen befasst, relevant.

gen konstruiert wird, von (3) überschaubarer Dimension, (4) in größere Wirkungszusammenhänge eingebettet sowie (5) durch permanenten Wandel gekennzeichnet ist<sup>39</sup>.

Im Folgenden soll nun das Konzept der Resilienz auf das Quartier angewendet werden, um zu verdeutlichen, was unter resilienter Quartiersentwicklung zu verstehen ist und welchen Wert das Resilienzkonzept für Quartiersforschung haben kann.

## 2.3 Resiliente Quartiersentwicklung

Die Bedeutung des Themas Resilienz für Quartiere und deren Entwicklung ergibt sich aus veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sowie gesamtstaatlichen Handlungslogiken, welche ab Mitte der 1970er einsetzten. Das „Modell Deutschland“ (HÄUBERMANN 2006, S. 159), welches nach dem Zweiten Weltkrieg durch enorme Exportüberschüsse öffentliche Haushalte bis Mitte der 1970er Jahre prosperieren ließ, wurde im Rahmen einer zunehmend globalisierten und deregulierten Weltwirtschaft in Frage gestellt - zunehmende Konkurrenz aus Niedriglohnländern, ein stagnierendes wirtschaftliches Wachstum sowie steigende Arbeitslosenquoten waren die Folge (vgl. ebd., S. 159). Diese damals eingeleiteten wirtschaftlichen Veränderungen dauern „nüchtern betrachtet bis zur Gegenwart“ (WERDING 2008, S. 303). Aus politischer Sicht setzte ab den 1980ern in Deutschland eine Phase ein, in welcher der keynesianische Wohlfahrtsstaat durch eine zunehmend neoliberale Politik abgelöst wurde (vgl. FRANKE et al. 2000, S. 245), in deren Konsequenz die gesellschaftliche Fürsorge in vielen Bereichen Stück für Stück zurückgefahren wurde (vgl. BOFINGER 2008, S. 351ff.)<sup>40</sup>. Auch wenn Quartiersforschung bereits seit ihren Anfängen ein wichtiges empirisches wie theoretisches Feld der Stadtforschung darstellt (vgl. SCHNUR 2014, S. 45), rückte das Quartier in der Folge dieser Entwicklungen als Interventions- und Gestal-

---

<sup>39</sup> Die hier vorgestellten Aspekte zur Quartiersforschung und die Erarbeitung einer eigenen Quartiersdefinition bestätigen abermals die Ablehnung des LUHMANNschen Systemverständnisses, welches sich in mehrfacher Hinsicht nicht mit dem Quartier als System vereinbaren lässt: die Grenzziehung zwischen Systemen und ihrer Umwelt passt ebenso wenig zu einem systemischen Quartiersverständnis, welches durch Offenheit gekennzeichnet ist, wie die Annahme, dass Systeme ihrer Umwelt nicht ihre Logik aufzwingen könnten (wozu Quartiere durch ihre Einbindung in andere Kontexte sowie die Rückkopplung ihrer eigenen Entwicklungen in den städtischen Kontext sehr wohl in der Lage sind). Da handelnde Akteure sowie deren Beziehungen ein zentrales und konstituierendes Merkmal von Quartieren sind, ist auch LUHMANNs Anordnung des Menschen in der Umwelt des sozialen Systems sowie der Fakt, dass Gesellschaften nicht aus Menschen und Beziehungen bestehen, unvereinbar mit dem Quartierskonzept.

<sup>40</sup> Richtungsweisend war hierbei die neue politische Stoßrichtung der konservativ-liberalen Koalition unter Helmut Kohl, welcher 1983 in einer Regierungserklärung mit seiner Forderung („Wir wollen nicht mehr, sondern weniger Staat“ (in ERDMEIER 2001, S. 112)) eine neue Phase staatlichen Rückzugs einleitete.

tungsebene wieder verstärkt in den Fokus von Politik und Wissenschaft (vgl. MOSER 2015, S. 307). Auch aktuell erfährt „[k]aum eine andere räumliche Ebene (...) in raumwissenschaftlichen, planungspraktischen, politischen und öffentlich geführten Diskursen mehr Aufmerksamkeit als das Quartier“ (GRZESIOK & HILL 2014a, S. 6). Grund hierfür war eine zunehmende gesellschaftliche Spaltung, welche sich in den 1990ern auf Quartiersebene manifestierte und zur Herausbildung von in ihrer Entwicklung benachteiligten Quartieren führte. Hierbei konnten Quartiere zunehmend als ein „Abbild gesamtgesellschaftlicher (Makro-Mikro-)Entwicklungen“ (SCHNUR 2010, S. 41) gesehen werden. In dieser zweiten Phase<sup>41</sup> neoliberaler Politik wurden die Folgen des staatlichen Rückzugs spürbar und es wurden zunehmend Maßnahmen und Programme initiiert, um der zunehmenden sozialräumlichen Spaltung sowie der Entstehung von benachteiligten Stadtquartieren, welche durch komplexe städtebauliche, sozio-ökonomische sowie strukturelle Problemlagen gekennzeichnet und von der gesamtstädtischen Entwicklung abgekoppelt waren (vgl. FRANKE & STRAUSS 2007, S. 465), entgegenzuwirken. Zur Lösung dieser kleinräumigen Probleme fand seit Ende der 1990er eine zunehmende Hinwendung zu formellen Formen der Stadt- und Quartiersentwicklung statt. Diese „hoheitlich gesteuerten Verfahren“ (KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 600) der Quartiersstabilisierung fanden ihren Ausdruck in der Etablierung national angelegter Städtebau- und Stadtentwicklungsprogramme, welche dann im lokalen Kontext umgesetzt wurden. Beispielhaft sind hier die Bund-Länder-Programme „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (kurz „Soziale Stadt“) (vgl. BMUB 2016a) sowie die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West (vgl. BMUB 2015a) zu nennen.

Hierbei war das Programm Stadtumbau Ost (seit 2002) trotz multipler Problemlagen der geförderten Quartiere vor allem durch städtebauliche sowie wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gekennzeichnet (vgl. HUNGER 2003, S. 647) und kann somit generell als Infrastrukturprogramm bewertet werden. Im Fokus dieses Programms stand hierbei die Reduzierung des enormen Wohnungsüberangebots in Folge eines drastischen Bevölkerungsrückgangs in ost-deutschen Kommunen und somit auch in Teilen Ostberlins. Darüber hinaus waren die Sanierung von innerstädtischen Quartieren und der Rückbau sowie die Aufwertung (verbliebener) sozialer Infrastruktur, welche in Folge des Bevölkerungsrückgangs nicht mehr benötigt

---

<sup>41</sup> PECK & TICKELL bezeichnen die Phase des staatlichen Rückzugs als „roll-back“ (PECK & TICKELL 2002, S. 388) sowie als erste Phase neoliberaler Politik und die daran anschließende Phase sich gesellschaftlich manifestierender Konsequenzen und neuer Formen politischer Interventionen als „roll-out“ (ebd., S. 389) bzw. zweite Phase neoliberaler Politik.

wurde, Bestandteil des Programms (vgl. BMVBS 2012a, S. 7ff.). Über 400 Städte und Gemeinden nahmen bis 2014 eine Förderung in Anspruch (vgl. BMUB 2015a).

Demgegenüber wurde das Programm Stadtumbau West (seit 2004) aufgelegt, um Kommunen zu unterstützen, welche städtebauliche Probleme aufgrund des wirtschaftlichen und demographischen Strukturwandels aufwiesen (vgl. BMUB 2014, S. 3). Entscheidende Handlungsfelder ergeben sich hinsichtlich einer qualitativen Anpassung des Wohnungsbestands, insbesondere durch energetische Sanierung, einer partiellen Leerstandsreduzierung, einer Anpassung des Wohnungsbestands sowie der sozialen Infrastruktur an eine zunehmend alternde Bevölkerung, einer Aufwertung des öffentlichen Raumes, einer Reaktivierung von leergefallenen Einzelhandelsstandorten und der Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- sowie Verkehrsbrachen zur Attraktivitätssteigerung der Quartiere für Investoren (vgl. BBSR 2010, S. 86ff.). Aktuell werden 496 Kommunen durch das Programm gefördert (vgl. BMUB 2016c).

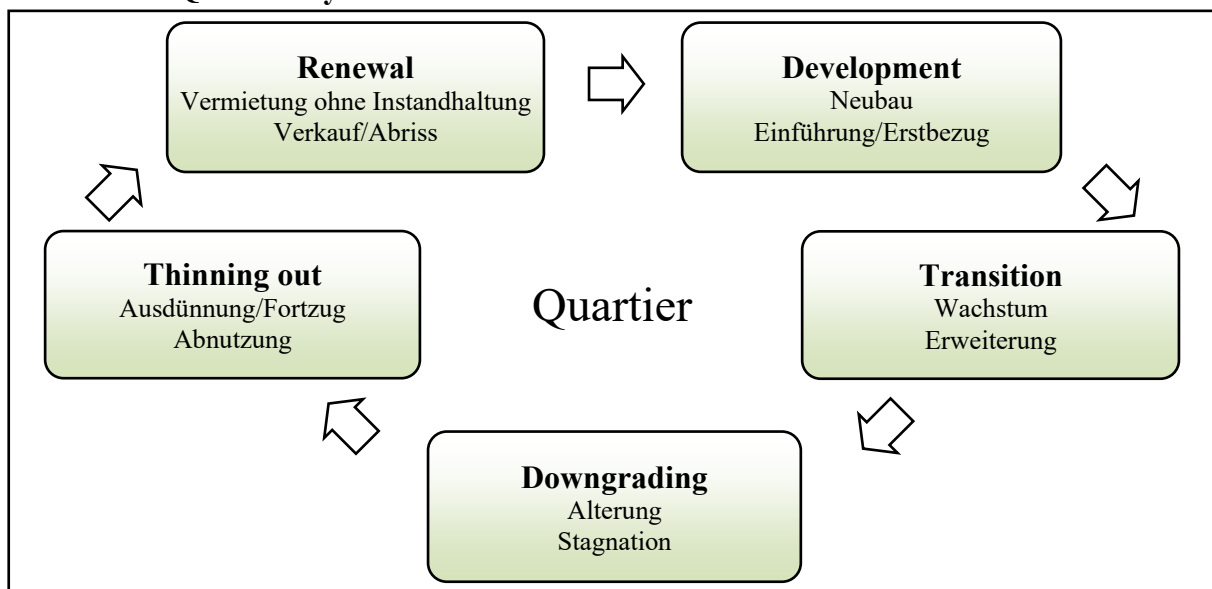
Ähnlich wie die Stadtumbauprogramme weist auch das Programm Soziale Stadt (seit 1999) auf städtebauliche Probleme hin, betont dabei jedoch auch wirtschaftliche und insbesondere soziale Probleme als zentrale Herausforderungen in den Quartieren (vgl. BMUB 2015b, S. 2). So weisen jene Quartiere neben Sanierungs- und Modernisierungsrückständen, Wohnumfeldmängeln, erhöhtem Wohnungsleerstand sowie unzureichender bzw. nicht erneuerter sozialer und technischer Infrastruktur auch eine quantitative und qualitative Verschlechterung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes, hohe Arbeitslosigkeit, überdurchschnittliche Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen, geringe Kaufkraft, soziale Konflikte, Kriminalität, ein subjektives Unsicherheitsgefühl sowie Imageprobleme auf (vgl. DIFU 2014, S. 6f.). Insgesamt wurden bis Ende 2015 715 Quartiere in das Programm aufgenommen (vgl. BMUB 2016a).

Die Herausbildung benachteiligter Stadtteile in der Bundesrepublik Deutschland kann als Teil eines Prozesses gesehen werden, indem auch in anderen europäischen Staaten seit mehreren Jahrzehnten ein zum Teil massiver Rückzug der öffentlichen Hand aus gesellschaftlicher Fürsorge zu beobachten ist und Polarisierungsprozesse in vielen europäischen Städten hervorgerufen wurden (vgl. FRANKE & STRAUSS 2007, S. 465). Deshalb sind auch die Stadtentwicklungsprogramme in Deutschland Bestandteil eines gesamteuropäischen Ansatzes, welcher benachteiligte Städte und Stadtteile fördert und entwickelt. So wurden beispielsweise auf euro-

päischer Ebene bereits 1994 das Programm „URBAN“<sup>42</sup> (ab 2000 dessen Weiterführung „URBAN II“) verabschiedet (vgl. HAERTEL & MOUQUÉ 2003, S. 8ff.) sowie 2007 in der „Leipzig Charter on Sustainable European Cities“ besonders Strategien hinsichtlich der Förderung benachteiligter Stadtteile entwickelt (vgl. BMUB 2007, S. 5ff.).

An der Herausbildung benachteiligter Stadtteile lassen sich wesentliche Charakteristika des Resilienzkonzeptes erkennen. So wird die zyklische Entwicklung, welcher Quartiere unterliegen, deutlich. Die Vorstellung sowie die Entwicklung eines zyklischen Entwicklungsmodells für Quartiere geht auf das von HOOVER & VERNON bereits 1959 entwickelte Modell des „neighborhood cycle“ zurück (vgl. HOOVER & VERNON 1959, S. 206 - siehe auch Abb. 7).

**Abb. 7: Der Quartierszyklus**



Quelle: eigene Darstellung nach HOOVER & VERNON 1959, S. 206 und BIZER et al. 2008, S. 24.

Die im Modell des adaptiven Zyklus enthaltenen Entwicklungsphasen der Systeme, von Wachstum, Konsolidierung, Niedergang und Reorganisation, passen zu diesem zyklischen Quartiersverständnis.

Neben dieser eher generellen Entwicklungsdynamik werden Quartiere des Weiteren durch verschiedene kleinere Zyklen geprägt (vgl. SCHNUR 2013, S. 343). Dies sind beispielsweise

<sup>42</sup> Dem Programm URBAN wird hierbei ein entscheidender Einfluss auf die Entstehung des Programms „Soziale Stadt“ sowie anderer Stadtentwicklungsprogramme in anderen europäischen Ländern attestiert (vgl. FRANKE & STRAUSS 2007, S. 467ff.; FRANKE 2014, S. 158ff.).



der Immobilienlebenszyklus (vgl. u. a. STIER 2006, S. 361; PELZETER 2006, S. 37ff.) sowie das duale Zyklusmodell der Stadtentwicklung (vgl. LICHTENBERGER 1991, S. 247ff.), welche beide die Entwicklung der Bausubstanz betreffen. Familien- und Haushaltslebenszyklen sowie individuelle Lebenszyklen der Bewohner stellen die Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Quartiersbewohnerschaft dar. Aufgrund von Mobilitätsveränderungen sowie Veränderungen der Haushaltszusammensetzung ändert sich im Verlaufe dieser Zyklen die demographische Zusammensetzung und somit die Wohnungsnachfrage im Quartier (vgl. u. a. BUCHER & SCHLÖMER 2003, S. 124; SCHNUR 2010, S. 33ff.). Darüber hinaus ergeben sich auch im Invasions-Sukzessions-Zyklus (vgl. u. a. BORSDORF & BENDER 2010, S. 220ff.) Veränderungen hinsichtlich der Struktur der Quartiersbewohner sowie veränderte Anforderungen an die Ausstattung von Quartieren. Somit wird das Quartier in seiner zyklischen Entwicklung von zahlreichen weiteren kleineren Entwicklungszyklen beeinflusst, welche sich überlagern und gegenseitig beeinflussen. Hieran wird das in der Resilienzforschung typische Verständnis der Verschachtelung von Systemen deutlich. Hierbei dürfen diese Zyklen, sei es der „neighborhood cycle“ oder andere, jedoch nie als deterministische Abläufe betrachtet, sondern sollten ähnlich dem Modell des adaptiven Zyklus eher als Denkfiguren verstanden werden, welche eine statische Sichtweise auf Quartiere durchbrechen und stattdessen die prozesshaften Entwicklungen in den Vordergrund stellen. Auch BIZER et al. weisen darauf hin, dass nicht immer alle Zyklen in ihrer Gesamtheit vollständig durchlaufen werden (vgl. BIZER et al. 2008, S. 24). Da auch im Modell des adaptiven Zyklus der Ablauf nur als idealtypisch und nicht als deterministisch gilt, kann das Konzept der Resilienz hier helfen, diese verschiedenen Zyklen und deren Beziehungen sowie gegenseitigen Beeinflussungen durch die System-Subsystem-Verschachtelung zu analysieren und greifbar zu machen.

Die Entwicklung benachteiligter Stadtteile weist des Weiteren auf die Einbettung der Quartiere als Systeme in größere Systeme hin. Deutlich wird, dass sich Entscheidungen und Entwicklungen, welche in jenen größeren Systemen stattfinden, auf die zukünftigen Entwicklungen einzelner Quartiere niederschlagen. Diese größeren Systeme reichen von der städtischen bis zur globalen Ebene (vgl. SCHNUR 2013, S. 343). Die Einbettung zeigt sich beispielsweise an nationalen Entwicklungen hinsichtlich des wirtschaftlichen Strukturwandels oder des demographischen Wandels, welche sich direkt auf die Quartiere vor Ort auswirken.

Während Resilienzforschung auf städtischer Ebene schon recht umfangreich durchgeführt und hierbei die Stadt als komplexes adaptives System betrachtet wurde (vgl. u. a. CHELLERI 2012b,

S. 299), fand, bezogen auf das Quartier, das Modell des adaptiven Zyklus erstmals 2013 durch SCHNUR Anwendung. Hierbei werden den beiden Dimensionen des Modells verschiedene Parameter des Quartiers zugeordnet. Auch hinsichtlich der Anwendung dieses Konzeptes auf die Quartiersentwicklung ergeben sich die vier Phasen des Modells (vgl. SCHNUR 2013, S. 342f.). Benachteiligte Quartiere, welche im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen gefördert werden, wären im Modell des adaptiven Zyklus in die Freisetzungsphase einzuordnen<sup>43</sup>, in welcher die „physisch-baulichen und infrastrukturellen Quartierspotenziale stark abgenommen haben und z. B. mehr und mehr ‚Bonding Social Capital‘ entstanden ist, also eine redundante ‚Konnektivität‘ zwischen ähnlichen Akteuren (wie z. B. Arbeitslosennetzwerke, Migrantennetzwerke)“ (ebd., S. 342).

Insgesamt verbleibt SCHNUR bei der Übertragung des Modells auf das Quartier jedoch recht allgemein und lässt Fragen hinsichtlich der Faktoren, welche die Resilienz von Quartieren beeinflussen, größtenteils offen. Jedoch ergeben sich erste Denkanstöße in der Charakterisierung der einzelnen Entwicklungsphasen sowie durch allgemeine Ausführungen zu den beiden Dimensionen des Modells. Diese sollen im Folgenden aufgegriffen und vertieft werden sowie - da es bisher noch keine Diskussion über resiliente Quartiere in der raumbezogenen Forschung gibt - mit Ausführungen zur Quartiersentwicklung im Allgemeinen sowie der Debatte um urbane Resilienz verknüpft und ergänzt werden. Diese Zusammenführung soll Aussagen ermöglichen, was unter resilienten Quartieren beziehungsweise einer resilienten Quartiersentwicklung zu verstehen ist.

In SCHNURS Ausführungen lassen sich erste Ideen zu einer Konzeptualisierung der beiden Dimensionen strukturelles Potential sowie Konnektivität finden (vgl. ebd., S. 341f.): so werden dem strukturellen Potential unter anderem die baulichen Strukturen (u. a. Infrastruktur, Wohnungsbestand) sowie der sich daraus ergebende Quartierstyp (z. B. Großwohnsiedlung oder Gründerzeitquartier) samt Symboliken, Bedeutungszuschreibungen und Identitäten zugeordnet. Die Konnektivität des Quartiers ergibt sich insbesondere durch lokales Sozialkapital (z.

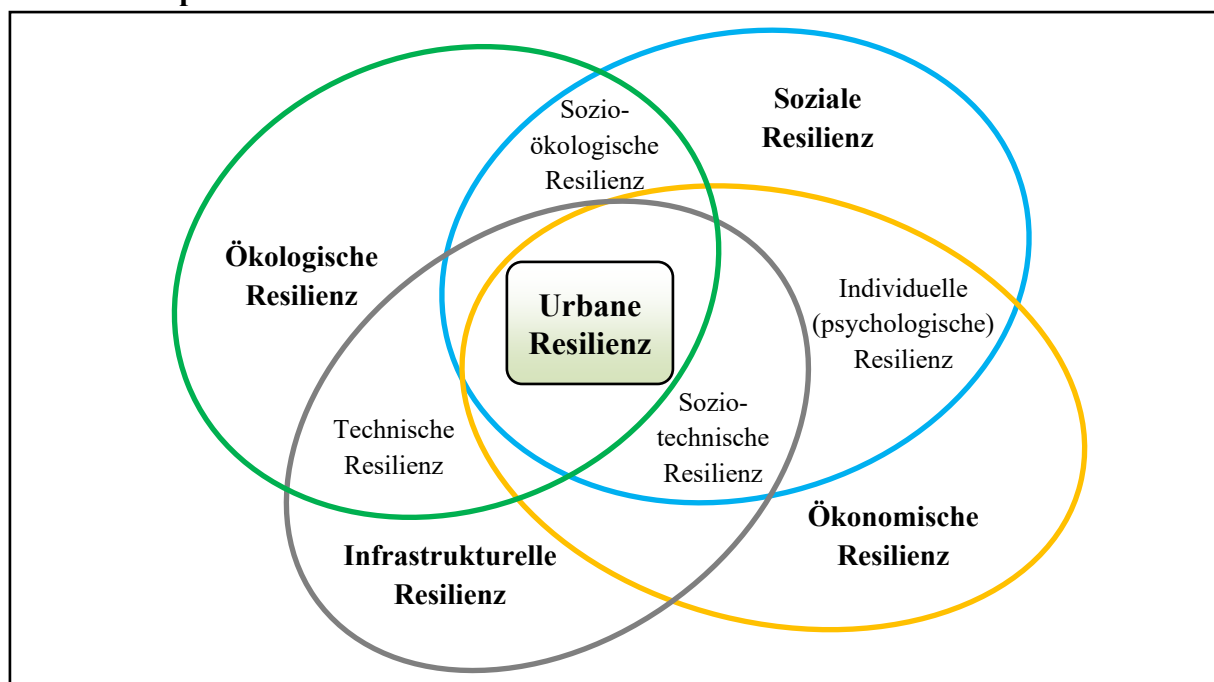
---

<sup>43</sup> Diese Einteilung kann jedoch nur recht grob sein und kann zwischen den benachteiligten Quartieren variieren. Je nachdem, in welchem Stadium in ein Quartier interveniert wird, ist es auch möglich, dass sich ein Quartier im Übergang von der Erhaltungsphase zur Freisetzungsphase befindet. Hierbei treten vermehrt Systemfehler auf (u. a. baulicher Verfall und Renovierungsbedarf), die öffentliche Hand greift stärker in das Quartier ein und es kommt vermehrt zu Wegzügen (vgl. SCHNUR 2013, S. 342). Des Weiteren können sich noch als benachteiligt angesehene Quartiere bereits in einem Übergang zur Reorganisationsphase befinden, da sich am Ende der Freisetzungsphase verschiedene Freiräume (u. a. für „Raumpioniere“ oder Zwischennutzungen) ergeben (vgl. ebd., S. 342).

B. soziale Netzwerke, Vereinsleben, Nachbarschaften) und politische Netzwerke. Diese Herangehensweise folgt einem Quartiersverständnis, welches sowohl die physische Umwelt als auch die sozialen Aspekte betont (vgl. u. a. MAYER et al. 2011, S. 23). Abstrahiert man diese Ausführungen, lassen sich unter strukturellem Potential die physisch-materiellen und unter Konnektivität die sozialstrukturellen Komponenten des Quartiers verstehen. Dieser Zuordnung soll gefolgt werden, da aufgrund der in dieser Arbeit stattfindenden Auseinandersetzung mit dem Akteur des Wohnungseigentümers sowohl physische als auch soziale Gegebenheiten in Quartieren eine Rolle spielen sollten, da beide Aspekte maßgeblich durch die Wohnungseigentümer beeinflusst werden.

In der aktuell durchaus intensiv geführten Diskussion um „urban resilience“ finden sich insbesondere physische Aspekte des städtischen Systems wieder (vgl. u. a. ERNSTSON et al. 2010; JABAREEN 2013) und die Debatte kann insgesamt noch als sehr technisch charakterisiert werden. Soziale Aspekte finden bisher sowohl in der Resilienzforschung allgemein (vgl. BUCKLE 2006; LORENZ 2013) als auch in Arbeiten zu städtischer Resilienz im Speziellen nur wenig Beachtung. Nur vereinzelt wird in Konzeptualisierungen urbaner Resilienz auf soziale Aspekte hingewiesen (vgl. CHELLERI 2012b, S. 298ff. - siehe auch Abb. 8).

**Abb. 8: Perspektiven urbaner Resilienz**



Quelle: eigene Darstellung nach CHELLERI & OLAZABAL 2012, S. 68.

Trotz der breiten Anerkennung des evolutionären Verständnisses in der städtischen Resilienzforschung (vgl. u. a. CHELLERI 2012b; STUMPP 2013) dominieren thematisch noch immer As-

pekte wie die Sicherung und Wiederherstellung städtischer Infrastrukturen nach krisenhaften Ereignissen wie terroristischen Anschlägen oder Naturkatastrophen (vgl. u. a. COAFFEE 2009; KUNATH 2012; TYLER & MOENCH 2012). Dies erklärt sich vor allem durch die aus den USA stammende Debatte um urbane Resilienz, wo die Thematisierung von (externen) Schocks innerhalb der Resilienzforschung sehr verbreitet ist (vgl. u. a. ROSE 2007; GREENBERG et al. 2007; STEVENS et al. 2010). JAKUBOWSKI erklärt dies zum einen damit, dass Naturkatastrophen dort seit jeher eine größere Bedeutung hätten als in Europa, zum anderen damit, dass es die Ereignisse des 11. September 2001 sowie die Pleite der Lehman Brothers-Investmentbank im Zuge der US-Immobilienkrise „in den USA unmöglich machte[n], nicht über die Stabilität oder Widerstandsfähigkeit von Systemen und Prozessen zu diskutieren“ (JAKUBOWSKI 2013, S. 372).

Generell ist die in Abbildung 8 verdeutlichte multidisziplinäre Sichtweise, welche sich in der Konzeptualisierung städtischer Resilienz findet (vgl. auch DESOUZA & FLANERY 2013; JABAREEN 2013), auch auf das Quartier anzuwenden, da sich die in der Diskussion um urbane Resilienz thematisierten Aspekte und Dimensionen auch im Quartier identifizieren lassen (vgl. u. a. DRILLING & SCHNUR 2012, S. 16; HOPFNER & ZAKRZEWSKI 2012, S. 54). In Bezug auf das System Stadt wurden bisher die Aspekte der infrastrukturellen Resilienz (vgl. u. a. YUMAGULOVA 2012), der ökonomischen Resilienz (vgl. u. a. WOLFE 2010) sowie der ökologischen Resilienz (vgl. u. a. ALBERTI & MARZLUFF 2004) intensiv thematisiert. Es kann also konstatiert werden, dass bisher mit der Dimension Potential, im Sinne physischer Aspekte des Systems Stadt, eine recht intensive Auseinandersetzung stattfand. Bezogen auf das Quartier wären Aspekte dieser physischen Ausgestaltung, welche die Resilienz dieses Systems erhöhen, unter anderem ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichem zu privatem Raum mit einer hohen Verfügbarkeit von Grün- und Erholungsflächen, einer geringen Vermüllung öffentlicher und halb-öffentlicher Räume sowie einer Gebäudesubstanz, welche sich aufgrund von Investitionstätigkeiten der Eigentümer durch geringen Verfall sowie geringe Leerstandsquoten auszeichnet (vgl. DRILLING & SCHNUR 2012, S. 16ff.; SCHNUR 2013, S. 342f.). Es zeigt sich, dass Wohnungseigentümern also eine entscheidende Rolle hinsichtlich der Gestaltung aktueller und zukünftiger Resilienz in Quartieren zukommt, da sie über ihren Wohnungsbestand und die daran angrenzenden Freiflächen (private und halb-öffentliche Räume) einen erheblichen Einfluss auf die physischen Qualitäten eines Quartiers haben und ihnen somit eine zentrale Rolle beim Aufbau von strukturellem Potential zukommt. Diesem Aspekt muss im

Zuge resilienzorientierter Quartiersforschung rund um den Akteur des Wohnungseigentümers zwingend Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Neben der Dimension des strukturellen Potentials fand die Dimension der Konnektivität in der bisherigen Diskussion um städtische Resilienz noch kaum Beachtung. Zwar wurden die Schnittstellen zur sozialen Resilienz schon recht umfassend diskutiert<sup>44</sup>, jedoch blieben Erkenntnisse aus Arbeiten, welche die sozialen Aspekte in der Stadt mit dem Resilienzansatz verknüpfen und dies auch empirisch überprüfen, bisher aus. Diese geringe Beachtung erscheint vor dem Hintergrund allgemeiner Übereinstimmung darüber, dass „[h]umans are the dominant driving force in urbanizing regions“ (ALBERTI 2008, S. 70), überraschend. Für Quartiere als wesentlichem Baustein städtischer Systeme gilt dies in noch größerem Maße (vgl. DRILLING & SCHNUR 2012, S. 14f.), sodass die soziale Komponente des Quartiers in Arbeiten zur Resilienz, welche sich mit der Quartiersebene auseinandersetzen, nicht unberücksichtigt bleiben darf und stärker in den Mittelpunkt zu rücken ist. Deshalb sollen im Folgenden die sozialen Aspekte des Quartiers bzw. die Konnektivität des Quartiers ausführlicher diskutiert werden.

Ein erster Aspekt, welcher SCHNURS Ausführungen zur resilienten Quartiersentwicklung in sozialer Hinsicht zu entnehmen ist, ist die maßgebliche Bedeutung der lokalen Bevölkerungszusammensetzung für die Entwicklung eines Quartiers sowie dessen Resilienz (vgl. SCHNUR 2013, S. 343ff.). Hierbei gilt - und dies wurde von der Europäischen Union in der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadtentwicklung nochmals betont - die soziale Mischung als „best guarantee for maintaining security in our cities“ (BMUB 2007, S. 5)<sup>45</sup>. Auch VON LOJEWSKI sieht die soziale Mischung neben der Dichte, der Nutzungsmischung sowie kurzen Wegen als eines der wesentlichsten „physische[n] Charakteristika der ‚Europäischen Stadt‘“ (VON LOJEWSKI 2013, S. 175). Soziale Mischung sollte jedoch nicht nur im Sinne der Mischung von Quartiersbewohnern mit unterschiedlichen finanziellen Handlungsspielräumen verstanden werden, sondern darüber hinaus auch hinsichtlich anderer Merkmale<sup>46</sup>. Zwar stel-

---

<sup>44</sup> So wurde sozio-ökologische Resilienz auf städtischer Ebene (vgl. u. a. PICKETT et al. 2004) sowie individuelle Resilienz vor allem auf Quartiersebene diskutiert (vgl. u. a. DUMOND et al. 2007; JAFFEE et al. 2007).

<sup>45</sup> Auch aktuelle Studien unterstreichen die Bedeutung der sozialen Vielfalt als zentralen Leitgedanken für die Kommunen (vgl. u. a. DIFU & BUW 2015, S. 119).

<sup>46</sup> So weist SCHNUR beispielsweise darauf hin, dass in Quartieren, welche unter anderem eine hohe demographische Diversität (z. B. Altersmischung) aufweisen eine höhere Resilienz dieser Quartiere möglich ist (vgl. SCHNUR 2013, S. 348; auch SCHNUR 2010, S. 229).

len kleinräumige Konzentrationen beispielsweise ethnischer Bevölkerungsgruppen nicht in jedem Fall ein Integrationshemmnis dar (vgl. FARWICK 2014, S. 260ff.), jedoch können, wenn Verbindungen des ethnisch segregierten Quartiers zur Mehrheitsgesellschaft abbrechen, Integrationseffekte ausbleiben und das Quartier für dessen Bewohner als Sackgasse enden (vgl. HÄUßERMANN 2008, S. 345f.).

Zwar wird bereits in § 1, Abs. 6, Nr. 2 des Baugesetzbuches auf die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (BMJV 2015b, S. 13) hingewiesen, jedoch wird diese Maßgabe in der Praxis durch die Wohnungseigentümer bisher nur ungenügend angewendet. Vor der Integration von sogenannten Problemmietern schrecken viele Eigentümer noch zu oft zurück, befürchten sie doch Konsequenzen für Wohnungsbestand sowie Umfeld und somit eine sich einleitende soziale Abwärtsspirale in ihren Beständen (vgl. SPIEGEL 2001, S. 76). In den letzten Jahren konnten jedoch gegenläufig zu der Annahme sozialer Exklusion von schwer vermittelbaren Mietern, insbesondere durch private Wohnungsunternehmen, neue Strategien identifiziert werden, welche durch die bewusste Unterbringung solcher Problemmieter ein eigenes Geschäftsmodell<sup>47</sup> entwickelten (vgl. u. a. ELLERBROCK 2014, S. 72f.). Auch wenn sozial schwächere Mieter hier mit Wohnraum versorgt werden können, wird aufgrund einer einseitigen Vermietungspolitik hier der Gedanke der sozialen Mischung missachtet. Es zeigt sich, dass dieser Aspekt resilienter Quartiere direkt vom Handeln einzelner Wohnungseigentümer abhängt, da diese über ihre Vermietungsstrategien maßgeblichen Einfluss auf die demographische Struktur des Quartiers nehmen, insbesondere, wenn Wohnungseigentümer größere Wohnungsbestände in einzelnen Quartieren besitzen. Somit muss dieser Aspekt zentraler Bestandteil jeder resilienzorientierten Untersuchung sein, welche sowohl das Quartier als räumliche Bezugseinheit als auch die Wohnungseigentümer als wesentliche handelnde Akteure im Quartier untersucht.

Das reine Nebeneinanderwohnen verschiedener ethnischer sowie sozialer Gruppen kann jedoch schlussendlich höchstens zu Indifferenz gegenüber Bewohnern anderer ethnischer oder sozialer Gruppen im Quartier führen, jedoch noch nicht zu sozialen Beziehungen (vgl. SPIEGEL 2001, S. 76)<sup>48</sup>. Auch SCHNUR gibt zu bedenken, dass es in diesem Zusammenhang un-

---

<sup>47</sup> Zu genaueren Ausführungen hinsichtlich des „Discount-Wohnens“ (HOLM 2010c, S. 50) bzw. zum „Geschäftsmodell Hartz IV“ (LANDTAG NRW 2013, S. 268) siehe Kapitel 3.2.3.

<sup>48</sup> An dieser Stelle soll auf einige Probleme hinsichtlich des Konzeptes der sozialen Mischung hingewiesen werden: so wird dieses Konzept unter anderem als unrealisierbare Utopie angesehen, bei der versucht wird, den „unteren sozialen Schichten Kontakt zu den unteren Mittelschichten und damit auch den sozialen Aufstieg (...) zu er-

zureichend ist, sich im Quartier ausschließlich auf soziale, ethnische oder demographische Mischungsverhältnisse zu konzentrieren. Ähnliche Bedeutung müsse auch der Bildung von lokalem Sozialkapital sowie nachbarschaftlichem Miteinander beigemessen werden (vgl. SCHNUR 2010, S. 307).

In diesem Sinne lassen sich auch erste Anmerkungen zu sozialen Netzwerken sowie Sozialkapital in SCHNURS einführender Arbeit zu resilienter Quartiersentwicklung finden (vgl. SCHNUR 2013, S. 341f.). Innerhalb der Quartiersforschung herrscht mittlerweile breiter Konsens über die Bedeutung des Sozialkapitals als essentielle Ressource innerhalb von Quartieren (vgl. u. a. SCHNUR 2005, S. 500; NIESZERY 2014, S. 143). Daher muss dieser Faktor im Rahmen resilienzorientierter Quartiersforschung eine zentrale Rolle spielen. Sozialkapital im Sinne COLEMANS „inheres in the structure of relations between actors and among actors. It is not lodged (...) in the actors themselves“ (COLEMAN 1988, S. 98). ESSER konzeptualisiert dies als Systemkapital, also als Ressourcen eines ganzen Netzwerks beziehungsweise eines kollektiven Systems von Akteuren (vgl. ESSER 2000, S. 241). Durch das Verständnis des Sozialkapitals als sozialstrukturelle Ressource ergibt sich - und dies ist für den Quartierskontext bedeutend - „ein der einzelnen Person übergeordnetes ‚Reservoir‘ an Sozialkapital, von dem auch Personen profitieren können, die nicht direkt dazu beigesteuert (...) haben“ (DRILLING & SCHNUR 2012, S. 19). Hierbei werden zwei wesentliche Arten von Sozialkapital unterschieden, welche die Qualitäten von sozialen Netzwerken verdeutlichen: verbindendes sowie überbrückendes Sozialkapital (vgl. PUTNAM 2000, S. 96). Verbindendes Sozialkapital (auch bonding social capital oder Beziehungskapital) zeichnet sich durch starke Verbindungen innerhalb einer Gruppe aus und erfüllt die Funktion, „die Beteiligten beim ‚Weitermachen‘ bzw. ‚Zurechtkommen‘ zu unterstützen“ (NIESZERY 2008, S. 115). Es tritt vor allem in homogenen Gruppen auf und baut auf Vertrauen und gemeinschaftliche Solidarität, wirkt dadurch aber auch exklusiv (vgl. LEONARD 2004, S. 929). Überbrückendes Sozialkapital (auch bridging

---

öffnen“ (DANGSCHAT & ALISCH 2014, S. 208). Auch der sehr normative Charakter des Konzeptes der sozialen Mischung, welcher unter anderem homogene Nachbarschaften als suboptimal dargestellt, kann hier kritisiert werden und wird durch die Unklarheit darüber, inwiefern bzw. auf welchen räumlichen Ebenen (Quartier, Wohnhaus, Stockwerk) überhaupt gemischt werden soll (vgl. DANGSCHAT 2013, S. 459) zudem sehr vage. Im Versuch der sozialen Mischung wird auch ein möglicher Treiber von Gentrifizierungsprozessen gesehen, wobei nicht die Idee der sozialen Mischung selbst, sondern insbesondere die aktuell in vielen Ländern durchgeführten Strategien zur Erreichung dieses Ideals kritisiert werden (vgl. LEES et al. 2012, S. 8f.). Trotz dieser Probleme hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung sozialer Mischung soll auch im Sinne resilienter Quartiersentwicklung die Idee der sozialen Mischung als ein erstrebenswertes Ziel gesehen werden, da soziale Mischung im Sinne zukünftiger Handlungsoptionen und Flexibilität der Quartiere einen positiven Beitrag für die Quartiersresilienz leistet. Ferner weisen LEES et al. trotz aller Probleme hinsichtlich der Realisierung zurecht darauf hin, dass „as a ‘moral landscape’ it is hard to argue against ‘social mixing’“ (ebd., S. 9).

social capital oder überbrückendes Sozialkapital/Überbrückungskapital) dagegen ist eher durch losere Beziehungen zu anderen Gruppen charakterisiert und verbindet unterschiedliche Gruppen der Gesellschaft (vgl. DRILLING & SCHNUR 2012, S. 19). Dieses ist jedoch nicht weniger wichtig, da diese sozialen Brücken zu Personen anderer Gruppen „are often essential for getting ahead“ (DE SOUZA BRIGGS 2005, S. 85). In benachteiligten Quartieren kann oft ein recht hohes Maß an Beziehungskapital festgestellt werden, während das überbrückende Sozialkapital eher schwach ausgeprägt ist (vgl. FITZPATRICK 2004, S. 11). In diesen Quartieren, welche beispielsweise durch eine hohe Arbeitslosigkeit sowie eine erhöhte Konzentration ethnischer Minderheiten charakterisiert sind, ist dieses hohe Maß an bonding social capital durchaus hilfreich, da „it is necessary to exchange situative experiences“ (SCHNUR 2005, S. 503). Der enge und regelmäßige Austausch von Erfahrungswissen untereinander kann hier als äußerst wertvoll angesehen werden, um gemeinsam Alltagsstrategien zu entwickeln sowie sich gegenseitig zu unterstützen (vgl. COFFÉ & GEYS 2007, S. 124). Vor allem soziale Unterstützung wird durch bonding social capital geleistet (vgl. PUTNAM & GOSS 2002, S. 11). Darüber hinaus wirkt es jedoch auch limitierend, da die einzelnen Quartiersbewohner durch sozialen Druck der Familie oder der Gemeinschaft zum Teil an der Entfaltung ihres persönlichen Potentials gehindert werden, obwohl die Ausbildung von Verbindungen zu Akteuren außerhalb der „eigenen Gruppe“ hier besonders wertvoll wäre, da diese als Katalysator für die Bildung anderer Formen von Kapital dienen (vgl. LEONARD 2004, S. 929f.). Somit ist die richtige Ausgestaltung von bonding und bridging social capital für das Quartier und seine Bewohner relevant, um zum einen aktuelle und alltägliche Herausforderungen innerhalb einer vertrauten Gruppe zu lösen, dabei jedoch nicht in ein soziales lock-in zu verfallen, sondern auch Verbindungen außerhalb der eigenen Gruppe zu pflegen, welche sich zukünftig als wertvoll erweisen könnten. Hieran zeigt sich auch die zuvor geschilderte Notwendigkeit einer sozialen Mischung der Bevölkerung, da sie die Bildung von Überbrückungskapital im Quartier erleichtert. Aufgrund des enormen Wertes, welchen das Sozialkapital als wesentliche Ressource innerhalb von Stadtquartieren besitzt, sollte dieser Aspekt in Arbeiten zur Resilienz in räumlicher Perspektive, insbesondere bezogen auf das Quartier, nicht fehlen. Nach SCHNUR sind resiliente Quartiere durch ein hohes Maß an Sozialkapital (u. a. Nachbarschaftsnetze) gekennzeichnet, wobei resiliente Phasen der Quartiersentwicklung durch einen größeren Anteil an Überbrückungskapital gekennzeichnet sind, da sich hier effektive Netzwerke zwischen verschiedenen Akteuren und Akteursgruppen bilden können (vgl. SCHNUR 2013, S. 342, 347).



Insgesamt zeigt sich, dass den Wohnungseigentümern neben ihrer Bedeutung für den Aufbau von strukturellem Potential auch eine enorme Bedeutung hinsichtlich der Ausgestaltung der Konnektivität in Quartieren zukommt. Dies kann unter anderem über die Mieterauswahl in den Beständen realisiert werden. Auf der anderen Seite sollte die Konnektivität in Quartieren auch für Wohnungsunternehmen zunehmend von Interesse sein, da, wie argumentiert, der Aufbau von lokalem Sozialkapital und Netzwerken eine hohe Relevanz für stabile Nachbarschaften besitzt und somit auch hinsichtlich der Verwertung von Wohnraum (zum Beispiel durch eine niedrige Fluktuation) einen essentiellen Mehrwert für die Wohnungseigentümer darstellt.

Aus den vorausgegangenen Ausführungen wird zudem deutlich, dass der Faktor Konnektivität einen großen Einfluss auf die Quartiersresilienz besitzt. Dies sollte sich folglich auch in empirischen Arbeiten niederschlagen. Jedoch sollte darauf hingewiesen werden, dass sich auch im Quartier die beiden Dimensionen des adaptiven Zyklus gegenseitig beeinflussen. So kann beispielsweise die physische Degradation eines Quartiers zum Wegzug bestimmter Teile der lokalen - vor allem der einkommensstärkeren - Bevölkerung führen und somit zur Erosion des lokalen Sozialkapitals beitragen. Somit würde die Konnektivität im Quartier massiv beschränkt. Auch kann eine eher geringe Konnektivität (beispielsweise durch eine erhöhte Konzentration einkommensschwacher Mieter sowie einem geringen Grad an Überbrückungskapital im Quartier) dafür sorgen, dass Wohnungseigentümer aufgrund der geringeren Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Mieter von Investitionen absehen (vgl. FRYCZEWSKI 2014, S. 105) und somit das strukturelle Potential des Quartiers durch den langsamen baulichen Verfall absinkt. Dies wiederum kann durch Wegzug der wenigen verbliebenen einkommensstärkeren Haushalte den weiteren Verfall der Konnektivität vorantreiben. Durch diese enge Verzahnung der beiden Dimensionen sollten diese niemals völlig losgelöst voneinander betrachtet werden.

Es wird deutlich, dass das Modell des adaptiven Zyklus einen „analytischen Mehrwert“ (SCHNUR 2013, S. 337) für die Analyse und Bewertung von Quartiersentwicklungen vor dem Hintergrund lokaler Resilienz besitzt. Trotz der mit dem Modell verbundenen langfristigen Lern- und Anpassungsfähigkeit von Quartieren muss darauf verwiesen werden, dass auch „the bouncing back principle (of recovery) (...) should act in the very short term“ (CHELLERI 2012b, S. 299). Somit geht es neben einer mittel- und langfristigen Anpassung an interne und externe Herausforderungen, welche sich allmählich abzeichnen (slow burns), auch um den

Umgang mit kurzfristigen Störeinflüssen (Schocks). In Tabelle 1 ist eine Übersicht möglicher Einflussfaktoren auf das Quartier zusammengefasst.

**Tab. 1: Einflüsse und Herausforderungen im Quartier**

	<b>Endogene Einflüsse</b>	<b>Exogene Einflüsse</b>
<b>Slow Burns</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstieg/Verfall von Miet-/Wohnungspreisen</li> <li>- demographischer Wandel (Abwanderung, Alterung)</li> <li>- Ausbleiben von Investitionen durch Immobilieneigentümer</li> <li>- Straftaten und Delikte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demographische Veränderungen (Zuzug)</li> <li>- Stigmatisierung von Quartieren</li> <li>- Wechsel der politischen Ausrichtung der Kommune</li> <li>- Wirtschaftlicher Strukturwandel</li> <li>- Rückzug der Staatsmacht (Polizei)</li> <li>- Auslaufen von Förderprogrammen</li> </ul>
<b>Schocks</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massiver Eigentümerwechsel (Verkauf oder Insolvenz)</li> <li>- Abwanderung oder Insolvenz eines großen Arbeitgebers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terroranschläge</li> <li>- Naturkatastrophen</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

Diese Matrix ist keinesfalls als allumfassend zu verstehen, sondern soll die verschiedenen Dimensionen sowie die Vielschichtigkeit von Einflüssen und Herausforderungen in Quartieren verdeutlichen und diese mit dem in der Resilienzforschung gängigen Vokabular verknüpfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass exogene Einflüsse ihren Ursprung zwar außerhalb des Quartiers haben, deren Konsequenzen sich jedoch innerhalb des Quartiers ausprägen. So wird beispielsweise das Auslaufen von Förderungen im Rahmen von Bund-Länder-Programmen zwar außerhalb der Quartiere beschlossen, die Folgen der wegfallenden finanziellen Mittel sind jedoch direkt im Quartier zu spüren. Darüber hinaus können sich Einflüsse innerhalb und außerhalb des Quartiers gegenseitig bedingen. So wirkt sich der wirtschaftliche Strukturwandel, welcher seinen Ursprung nicht in den einzelnen Quartieren hat (exogener Einfluss), durchaus auf die lokale Arbeitsplatzsituation in den einzelnen Quartieren aus (z. B. durch Wegfall von Arbeitsplätzen) und kann auf endogene Faktoren massiven Einfluss nehmen (z. B. Abwanderung aus dem betroffenen Quartier). Auch können sich kurzzeitige Schockmomente und langfristige allmähliche Veränderungen gegenseitig bedingen. Beispielsweise kann ein Eigentümerwechsel in einer Großwohnsiedlung, bei welchem ein Großteil des lokalen Wohnungsbestands den Besitzer wechselt (Schock), zu erheblicher Unsicherheit unter den Bewohnern und zu einer stetigen Abwanderung der vom Verkauf betroffenen Wohnbevölkerung führen (slow burn). Andersherum kann der zunehmende Zuzug einer bestimmten einkommensschwachen

Klientel in ein Quartier (slow burn) dazu beitragen, dass sich ein größerer Wohnungseigentümer aufgrund niedriger Ertragsaussichten aus dem Quartier zurückzieht und seinen gesamten Wohnungsbestand verkauft (Schock).

Folglich müssen sich Quartiere mit Auswirkungen von Veränderungen innerhalb sowie außerhalb des eigenen Gebiets auseinandersetzen und sich in diesem Zusammenhang sowohl an langfristige Veränderungen anpassen als auch auf kurzfristige Störeinflüsse reagieren. Insgesamt sind es jedoch hauptsächlich die langfristigen Veränderungen, welche Quartiere prägen. Es wird deutlich, dass es aufgrund dieser sehr komplexen Verschachtelung verschiedener Einflüsse und Herausforderungen, verbunden mit den unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in den einzelnen Quartieren, nicht den einen „Königsweg“ für resiliente Quartiersentwicklung geben kann, sondern jedes Quartier hierbei seinen eigenen Weg finden muss, um ein schon hohes Resilienzniveau zu erhalten bzw. es wieder zu erreichen (dies gilt insbesondere für die im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen geförderten benachteiligten Quartiere). Dabei ist es essentiell, bestmöglich auf die Herausforderungen der Zukunft reagieren zu können, ohne dabei die aufgebaute Konnektivität sowie das angesammelte strukturelle Potential preiszugeben. Trotz der individuellen Maßnahmen, welche Quartiere entwickeln müssen, konnten in den vorangegangenen Ausführungen einige generelle Aspekte herausgearbeitet werden, die zur Schaffung bzw. Erhaltung eines hohen Maßes an Resilienz im Quartier beitragen. Insgesamt muss es darum gehen, im Quartier lokale Strukturen zu schaffen, welche das Quartier in die Lage versetzen, zukünftig ohne äußere Eingriffe mit Herausforderungen umzugehen. Hierzu zählt vor allem der Aufbau eines hohen Maßes an Konnektivität und strukturellem Potential im Quartier. Im Bereich der Konnektivität ist dies besonders die Bildung von lokalem Sozialkapital und deren Zusammensetzung (bonding und bridging social capital). In diesem Zusammenhang ist eine sozial durchmischte Bevölkerungsstruktur hilfreich, da diese die Bildung des Überbrückungskapitals erleichtert. Ist im Quartier ein hohes Maß an sozialem Kapital vorhanden, werden die vorhandenen Beziehungen und Netzwerke auch in Zeiten erhöhter Belastung des Quartiers hilfreich sein, um Herausforderungen mit Hilfe der internen Kapazitäten zu lösen. Daneben sollte sich die Dimension des strukturellen Potentials unter anderem durch ein hohes Maß an Gebäudeinstandhaltung, Pflege der öffentlichen sowie halb-öffentlichen Räume sowie ein diverses Wohnungs- und Mietpreisangebot, das verschiedenen sozialen Gruppen die Möglichkeit gibt, sich im Quartier mit Wohnraum zu versorgen, auszeichnen (vgl. SCHNUR 2013, S. 341ff.). Da beide Dimensionen in der Erhaltungsphase/K-Phase am höchsten ausgeprägt sind, läge hier die Schlussfolgerung nahe, dass Quartiere in dieser Phase

„gehalten“ bzw. in diese Phase „geführt“ werden sollten. Da jedoch diese Phase aufgrund der geschilderten Rigidität und der geringen Flexibilität mit Blick auf zukünftige Entwicklungen ein geringes Resilienzniveau aufweist, können Quartiere, trotz aktueller Stabilität in dieser Phase, in Zukunft mit massiven Problemen hinsichtlich der Bewältigung von Herausforderungen konfrontiert sein. Somit scheint es ratsam, ein gewisses Maß an Handlungsflexibilität im Quartier zu erhalten und dafür ein etwas geringeres Maß an Konnektivität und strukturellem Potential in Kauf zu nehmen (wie im Übergang von der Akkumulationsphase/r-Phase zur Erhaltungsphase/K-Phase), um somit auf zukünftige Herausforderungen flexibel reagieren zu können und handlungsfähig zu bleiben.

Aus den vorangegangenen Ausführungen stellt sich die Beantwortung der eingangs gestellten Teilfrage 1 folgendermaßen dar: unter resilienter Quartiersentwicklung ist der Aufbau quartiersinterner Strukturen (Konnektivität und strukturelles Potential) durch eine Vielzahl von im Quartier bzw. auf das Quartier bezogen agierenden Akteuren zu verstehen, welche dazu beitragen, gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen (sowohl kurzfristige Störeinflüsse als auch langfristige Veränderungen internen und externen Ursprungs) zu bewältigen, ohne eine grundsätzliche Flexibilität in Hinblick auf zukünftige Handlungsoptionen preiszugeben. Hinsichtlich einer Operationalisierung für empirische Forschungsarbeiten lässt sich resiliente Quartiersentwicklung über die Ausgestaltung von strukturellem Potential (Bewertung unter anderem durch Faktoren wie Qualität des Gebäudebestands und des öffentlichen Raumes<sup>49</sup> sowie öffentliche Angebote und Akteursspektrum im Quartier) sowie Konnektivität (Beurteilung unter anderem durch Faktoren wie Quantität und Qualität der sozialen Beziehungen und Netzwerke sowie Komposition der Mieterschaft<sup>50</sup>) bewerten. Bei der Einschätzung der beiden Dimensionen bzw. deren Faktoren ist darauf zu achten, dass deren Ausgestaltung noch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Teilhabe verschiedener Bevölkerungsschichten ermöglicht und nicht exklusiv wirkt.

---

<sup>49</sup> Dabei sollte der Ansatz resilienter Quartiersentwicklung jedoch nicht als normative Begründung für die massive (soziale und physische) Aufwertung ganzer Quartiere herangezogen werden. Hierdurch würde eine sich verengende Sozialstruktur die Bildung von Überbrückungskapital verhindern und die Ausrichtung des strukturellen Potentials auf diese soziale Schicht die eigene Flexibilität und somit die zukünftigen Handlungsoptionen einschränken. Daher sind Quartiere wie im Berliner Ortsteil Prenzlauer Berg, welche mittlerweile eine „Hyper-Gentrification“ (HOLM 2011b, S. 216) durchlaufen, im Sinne resilienter Quartiersentwicklung als kritisch zu bewerten. Somit kann der Ansatz resilienter Quartiersentwicklung auch im Sinne einer gentrifizierungskritischen Argumentation genutzt werden.

<sup>50</sup> Hierbei könnten Mieter auch aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive als strukturelles Potential gesehen werden, da sie die Verwertbarkeit der Wohneinheiten massiv beeinflussen. Im Rahmen einer quartiersperspektivischen Diskussion werden sie jedoch als fundamentaler Bestandteil sozialer Interaktion bewertet.

Der Ansatz der Resilienz bietet dabei für die Quartiersentwicklung im Vergleich zu bisher genutzten Ansätzen wie beispielsweise der Idee der Nachhaltigkeit<sup>51</sup> enorme Vorteile<sup>52</sup>: zum einen stellt sich Resilienz (im Sinne des adaptiven Zyklus) im Vergleich zur Nachhaltigkeit als wesentlich weniger normativ dar. Zwar werden hier gewisse Grundannahmen getroffen, jedoch wird auf die Formulierung von Zielen sowie Leitbildern, welche meist top-down erstellt werden, verzichtet. Gerade diese Top-down-Formulierung<sup>53</sup> ist mit Blick auf die Verschiedenartigkeit von Quartieren und deren spezifischen Charakteristika und Erfordernissen nicht hilfreich, da Lösungsansätze eher individuell aus den Quartieren heraus entwickelt werden sollten. Hierbei werden durch den Resilienzansatz lediglich die beiden Dimensionen strukturelles Potential und Konnektivität sowie deren einzelne Analysekategorien vorgegeben. Wie sich die konkrete Ausgestaltung dieser Kategorien darstellt, um für Resilienz in den Quartieren zu sorgen, liegt bei den Quartieren und den in ihnen operierenden Akteuren. Somit passt der Resilienzansatz wesentlich besser zu der im Rahmen der Quartiersentwicklung geforderten Aktivierung und partizipativen Beteiligung der Quartiersbewohner, welche zum einen als „Experten für die Situation vor Ort mit ihren Problemen und Potenzialen“ (FRANKE & STRAUSS 2007, S. 466) gesehen werden, zum anderen auch „dazu befähigt werden [sollen], eigenständig zu einer Verbesserung ihrer Lebenssituation beizutragen“ (ebd., S. 466). Hier wäre ein top-down gesteuerter Ansatz nicht sinnvoll. Des Weiteren kann Nachhaltigkeit aufgrund der klaren Zielvorstellungen als ein zu erreichender Status gesehen werden. Somit ist Nachhaltigkeit für die Quartiersentwicklung auch deshalb nicht geeignet, da Veränderungen und Wandel<sup>54</sup> sowie deren Auslöser nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können.

---

<sup>51</sup> Für eine ausführliche Diskussion über Nachhaltigkeit in der Stadt- und Quartiersentwicklung siehe u. a. FÜRST et al. 1999, S. 7ff., 75ff. sowie DRILLING & SCHNUR 2012, S. 26ff.

<sup>52</sup> Neben den rein inhaltlichen Vorteilen des Resilienzkonzeptes gegenüber dem Nachhaltigkeitsansatz kann darüber hinaus auch im Sinne wissenschaftlicher und planerischer Aktualität und Relevanz argumentiert werden. Der Ansatz der Nachhaltigkeit im Allgemeinen (eingeleitet durch den Brundtland-Bericht 1987) sowie mit Bezug auf Stadt- und Quartiersentwicklung im Speziellen (eingeleitet durch die Agenda 21 auf der UN-Konferenz in Rio de Janeiro 1992) blickt bereits auf mehrere Jahrzehnte intensiver Diskussionen zurück (vgl. DRILLING & SCHNUR 2012, S. 11f.). Bisher ist es jedoch kaum gelungen, sowohl in der Wissenschaft als auch in der Planung, konsensfähige Konzepte zu entwickeln, welche das Entstehen fragmentierter Stadtlandschaften sowie benachteiligter Quartiere verhindern können. Somit kann argumentiert werden, dass hier mit dem Resilienzkonzept ein alternativer Ansatz diskutiert wird, dessen Potentiale für die zukünftige Quartiersentwicklung in Wissenschaft und Planung genutzt werden sollten.

<sup>53</sup> Dieses Top-down-Verständnis zeigt sich auch daran, dass Nachhaltigkeitsansätze bisher kaum aus den Quartieren und Städten selbst, sondern von Akteuren wie der EU oder der deutschen Bundesregierung für die Quartiersentwicklung formuliert wurden (vgl. BMUB 2007, S. 1ff.; BMVBS 2012c, S. 7ff.).

<sup>54</sup> Hier könnte mit Bezug auf die Wandlungs- und Anpassungsprozesse in den Quartieren auch auf alternative Konzepte wie beispielsweise das der lernenden Regionen (vgl. u. a. SCHLÄGER-ZIRLIK 2003, S. 25ff.) oder der regionalen Innovationssysteme (vgl. u. a. THOMI & WERNER 2001, S. 208ff.) verwiesen werden. Diese eignen

In den bisherigen Ausführungen wurden bereits einige wesentliche Aspekte der Definition resilienter Quartiersentwicklung diskutiert. Ausführungen zu den im Quartier agierenden Akteuren stehen jedoch noch aus. Hier stellt sich nun die Frage, welche Akteure in Zeiten staatlichen Rückzugs Verantwortung im Quartier übernehmen (können), um die für eine resiliente Quartiersentwicklung erforderlichen lokalen Strukturen zu schaffen. Denn der enormen Anzahl an zu fördernden Quartieren sowie den enormen Handlungserfordernissen in jedem einzelnen Quartier stehen der Rückzug der öffentlichen Hand auch aus der Stadtentwicklungspolitik (vgl. ALTROCK 2014, S. 159ff.) sowie die damit einhergehende „Neoliberalisierung von Stadtentwicklung“ (HEEG & ROSOL 2007, S. 492) gegenüber. Der Staat entwickelte sich hier zunehmend weg von seiner ursprünglichen Rolle eines Versorgungsstaates und stattdessen, insbesondere auf kommunaler Ebene, zu einem Gewährleistungsstaat (vgl. THIERSTEIN 2002, S. 10). Es entwickelte sich zunehmend das Leitbild des „aktivierenden Sozialstaates“ (DRILLING & SCHNUR 2012, S. 16), welcher Leistungen und Engagement reduziert und die Eigenverantwortung sowie die Ressourcen anderer Akteure aktiviert und dabei mehr als Initiator und Moderator agiert. In diesem Zusammenhang werden neue Formen und Akteure der urbanen sowie lokalen Governance<sup>55</sup> diskutiert, welche die Lücke, die durch den Rückzug der öffentlichen Hand aus der lokalen Entwicklungsplanung entstand, füllen können. Hierbei werden neben dem Engagement der Zivilgesellschaft unter dem Stichwort der Bürgerkommune (vgl. HILL 2005, S. 567) auch privatwirtschaftliche Akteure als Durchführer einer neuen lokalen Entwicklungssteuerung gesehen und deren zukünftige Bedeutung für die Erfüllung ehemals öffentlicher Aufgaben betont (vgl. HOHN et al. 2006, S. 10). Hierbei sind es vor allem Wohnungseigentümer, welche zukünftig als wichtige Akteure hinsichtlich der Quartiersentwicklung gelten (vgl. GRZESIOK & HILL 2014b, S. 8). Auch die genannten Städtebauprogramme sahen Wohnungsunternehmen von Beginn an als wichtige Akteure und Kooperationspartner (vgl. u. a. DIFU 2002, S. 5f.; HUNGER 2003, S. 649; BMVBS & BBR 2006, S. 50ff.; SENSTADT

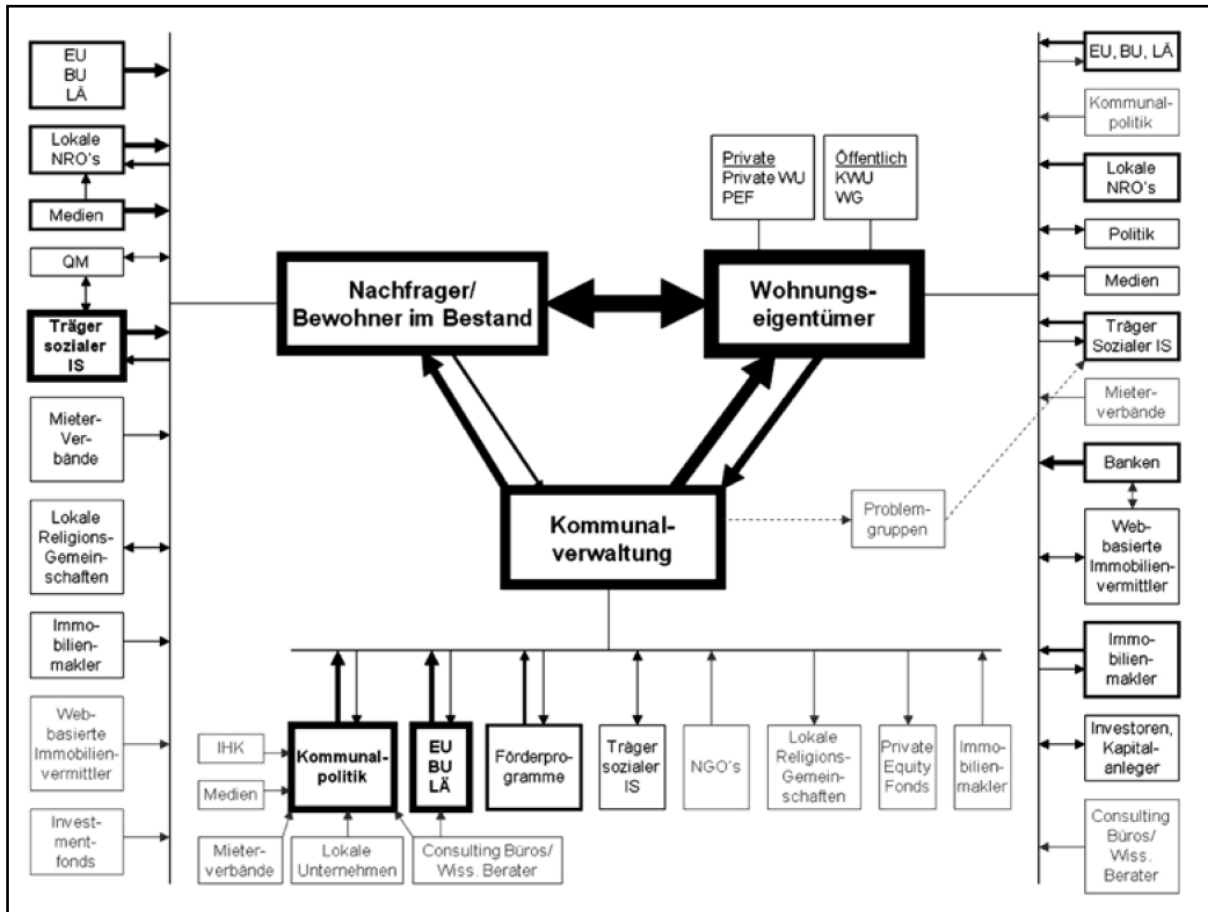
---

sich jedoch nur unzureichend für die Quartiersentwicklung: vor allem durch die starke Betonung von Innovationsgenerierung erscheint eine Anwendung solch wirtschaftsgeographischer Ansätze problematisch, da ihnen insbesondere die Idee zur Etablierung „einer herausragenden wirtschaftlichen Leistung der betreffenden Regionen“ (COOKE 2009, S. 99) zugrunde liegt. Somit werden Wandlungsprozesse (hier konkret die Innovationstätigkeit) zum Werkzeug einer erfolgreichen wirtschaftlichen Selbstpositionierung gegenüber anderen Regionen. Im Sinne einer solchen Konkurrenzlogik Quartiere hinsichtlich ihrer (ggf. sozialen, städtebaulichen oder wirtschaftlichen) Innovationskraft miteinander zu vergleichen und mehr oder weniger erfolgreiche Quartiere herauszustellen, kann nicht im Sinne einer zukünftigen Quartiers- und Stadtentwicklung sein, da zu einer verstärkten Polarisierung innerhalb von Städten beigetragen würde. Darüber hinaus eignen sich diese Konzepte nicht zur Analyse von Wandlungsprozessen, da sie aufgrund ihrer Ausrichtung auf Innovationsfortschritt selber als Treiber des Wandels gesehen werden können.

<sup>55</sup> Für eine ausführliche Diskussion zu aktuellen Entwicklungen der Urban Governance siehe u. a. HOHN et al. 2006 sowie SCHNUR & DRILLING 2009.

2010, S. 7; BMVBS 2012a, S. 12f.). Ferner identifizierten auch SCHNUR & MARKUS Wohnungseigentümer als aktuell zentrale und auch zukünftig relevante Akteure im Quartier (siehe Abb. 9), denen aufgrund der lokalen Verankerung ihrer Bestände eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. SCHNUR & MARKUS 2010, S. 184ff.).

Abb. 9: Akteure im Quartier<sup>56</sup>



Quelle: SCHNUR & MARKUS 2010, S. 186.

Somit ergibt sich eine enorme gesellschaftliche Relevanz hinsichtlich des Engagements von Wohnungseigentümern in den Quartieren, da es zukünftig darum gehen muss, „jenseits der etablierten Strukturen und Prozesse von Planung und Governance nach Akteurskonstellationen zu suchen, die in der Lage sind, eine strategische und integrierte Quartiersentwicklung zu initiieren und zu tragen“ (GRZESIOK et al. 2014b, S. 29).

Darüber hinaus ergibt sich im Sinne der Resilienzforschung die Relevanz der Wohnungseigentümer in Hinblick auf die zwar konzeptionell angelegte aber bisher noch kaum empirisch

<sup>56</sup> Je kräftiger der Pfeil, desto größer der Einfluss. Je kräftiger der Rahmen, desto relevanter ist der Akteur.

eingenommene Akteursperspektive. Die entwickelte Idee von Verstärkern (enhancer) sowie Unterdrückern (suppressor) ermöglicht die Untersuchung der Rolle von Wohnungseigentümern in (benachteiligten) Quartieren, welche verschiedenen Herausforderungen und Stress ausgesetzt sind. Hierbei sollte also der Beitrag von Wohnungseigentümern analysiert werden, um zu bewerten, inwiefern diese - im Idealfall als Unterdrücker - aktuellen sowie zukünftigen Stress sowie Herausforderungen in Quartieren abmildern und Quartiersentwicklungen lenken und gestalten können. Gerade Wohnungseigentümer können sowohl über ihre Bestandsbewirtschaftung als auch darüber hinaus einen enormen Einfluss auf die Konnektivität sowie das strukturelle Potential in Quartieren nehmen. Somit geht es in dieser Arbeit nicht darum, einzelne Quartiere hinsichtlich der aktuellen Ausgestaltung ihrer Konnektivität und des strukturellen Potentials sowie der daraus resultierenden Quartiersresilienz zu analysieren, sondern vielmehr darum, den Beitrag von Wohnungseigentümern zu den beiden Dimensionen sowie zur Resilienz der Quartiere zu untersuchen und zu bewerten.

Da zur Verknüpfung der Themen Wohnungseigentümer und resiliente Quartiersentwicklung noch keinerlei wissenschaftliche Arbeiten vorliegen, sollen im Folgenden generelle Erkenntnisse zum Thema Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung zusammengefasst werden.

## **2.4 Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung**

Insgesamt lässt sich konstatieren, dass trotz der zunehmenden Bedeutung von Wohnungseigentümern für die zukünftige Quartiersentwicklung der Kenntnisstand über das Verhalten dieses Akteurs außerhalb ihrer Kernkompetenz - der Wohnungsversorgung - noch recht überschaubar ist. Hier besteht hinsichtlich einer systematischen wissenschaftlichen Aufarbeitung großer Nachholbedarf. Erkenntnisse ergeben sich bisher vor allem aus der Planungspraxis in Form von Begleit- und Evaluierungsstudien zu den Bund-Länder-Programmen Stadtumbau Ost und West<sup>57</sup>, wobei insbesondere der Umgang mit dem eigenen Wohnungsbestand thematisiert wird. Zudem sind die Ausführungen zur Einbindung der Wohnungseigentümer meist eingebettet in umfangreichere Analysen dieser Programme und daher insgesamt recht begrenzt. Jedoch lassen sich einige allgemeinere Kenntnisse aus diesen Arbeiten gewinnen, welche für die Diskussion um das Engagement der Wohnungseigentümer über den eigenen

---

<sup>57</sup> Siehe u. a. BMVBS & BBR 2007b, S. 79ff. und BMVBS & BBR 2008a, S. 61ff. zum Stadtumbau Ost sowie BMVBS 2012b, S. 171ff. und BMVBS & BBR 2007a, S. 1ff. zum Stadtumbau West.



Bestand hinaus erste Anhaltspunkte liefern können. So scheint Einigkeit über die Abhängigkeit des Engagements der Wohnungseigentümer (im Sinne der Investitionen in den eigenen Bestand) von der allgemeinen Eigentümerstruktur in den einzelnen Quartieren zu bestehen. Verschiedene Studien im Rahmen der Programme Stadtumbau Ost sowie West weisen darauf hin, dass die Beteiligung in den durch eine sehr kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur geprägten Altbauquartieren von Seiten kleiner privater Wohnungseigentümer recht gering ist (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007a, S. 1; BBSR 2010, S. 87; LIEBMANN 2010, S. 41; VESER 2010, S. 34). WIRTZ spricht mit Bezug auf diesen Eigentübertyp sogar vom „größten ‚Sorgenkind‘ vieler Kommunen und Stadtplaner“ (WIRTZ 2011, S. 30). Probleme werden in einem sehr langwierigen und zeitaufwendigen Aktivierungs- und Einbindungsprozess privater Hauseigentümer gesehen, da Kommunen einer sehr großen Zahl von Eigentümern gegenüberstehen. Zudem erschweren der relativ niedrige Organisationsgrad sowie die sehr diversen Interessenlagen der privaten Einzeleigentümer eine großflächige Einbindung in Entwicklungsprozesse von Altbauquartieren (vgl. KORT-WEIHER 2011, S. 657). Auch das oft fehlende Know-How sowie mangelnde finanzielle Spielräume auf Seiten kleiner privater Eigentümer werden als Hemmnisse einer zunehmenden Beteiligung gesehen (vgl. WIRTZ 2011, S. 30). Jedoch gibt es Modellvorhaben, welche sich mit der Einbindung dieses Eigentübertyps befassen, um zukünftig deren stärkere Beteiligung zu bewirken (vgl. BBSR & BBR 2014). Über den Bedarf deren Mitwirkung innerhalb der Programme und der damit einhergehenden notwendigen stärkeren Aktivierung besteht generelle Einigkeit (vgl. KRÜGER et al. 2010, S. 11ff.; SCHMIDT & VOLLMER 2012, S. 20), denn neben den oben aufgezeigten Problemen, bieten kleinere private Eigentümer auch Vorteile im Sinne zukünftiger Quartiersentwicklung. HOPFNER & ZAKRZEWSKI betonen insbesondere die engere persönliche Verbundenheit mit „ihrem“ Quartier sowie die oft nicht nur an Rationalität ausgerichteten Entscheidungen (vgl. HOPFNER & ZAKRZEWSKI 2012, S. 60).

Demgegenüber sind die Erfahrungen in Großwohnsiedlungen positiver und die Bereitschaft zur Teilnahme an Stadtumbau Ost und West von Seiten der Wohnungseigentümer ist dort größer (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007a, S. 1; BMVBS 2012a, S. 12f., 50f.). Gründe für die erfolgreiche Zusammenarbeit in diesen Quartieren werden in einer als vorteilhaft bewerteten homogenen Eigentümerstruktur gesehen, wobei den Kommunen meist eine überschaubare Zahl großer Wohnungsunternehmen gegenübersteht. Zudem steigern die höhere Professionalität sowie die größere Finanzkraft im Vergleich zu privaten Einzeleigentümern die Wahrscheinlichkeit ihrer Teilnahme (vgl. GORGOL 2014, S. 324). Vor allem die kommunalen Wohnungs-

unternehmen sowie die Genossenschaften werden als aktive Wohnungseigentümer in den Programmen diskutiert (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007b, S. 74; BMUB 2014, S. 24, 56). Doch auch in diesen, im Sinne der Eigentümerstruktur, eher homogenen Quartieren können sich Probleme ergeben. So können der Verkauf einzelner Bestände an verschiedene andere professionelle Eigentümer sowie die Einzelprivatisierung an Mieter zu einer zunehmenden Heterogenisierung der Eigentümerstruktur führen (vgl. KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 601). Somit können sich auch hier, wenn auch in geringerem Maße, die aus Altbauquartieren bekannten Probleme ergeben.

Eine Schwierigkeit, die sich sowohl in Quartieren mit heterogener als auch - in geringerem Ausmaß - mit homogener Eigentümerstruktur ergibt, ist das sogenannte Trittbrettfahrerproblem. Hierbei ist das Interesse der einzelnen Eigentümer durch Trittbrettfahren kostenlos von den Maßnahmen anderer zu profitieren (vgl. WIEZOREK 2009, S. 28f.). Beispielsweise führt der Rückbau von Wohnungsbestand im Rahmen des Stadtumbau Ost zu einer Marktbereinigung, von der auch Eigentümer profitieren, welche ihre Bestände nicht vom Markt nehmen (vgl. BERNT 2008, S. 210f.). Während insbesondere größere Eigentümer implizit zu Maßnahmen gezwungen werden, da ohne ihre Beteiligung und den Rückbau einer größeren Anzahl von Wohneinheiten die angestrebte Marktbereinigung ausbliebe, können insbesondere kleine Eigentümer trotz Nichtteilnahme an dem Programm von den positiven Effekten des Rückbaus anderer Eigentümer profitieren (vgl. ALTROCK 2008, S. 307). Ein Grund für die Anwendung des Trittbrettfahrerverhaltens<sup>58</sup> durch die Wohnungseigentümer kann in der Charakterisierung

---

<sup>58</sup> Zuweilen wird im Zusammenhang mit dem Trittbrettfahrerverhalten auf das sogenannte „prisoner’s dilemma“ (vgl. hierzu DAVIS 1977) verwiesen (vgl. u. a. KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 601). Hier scheint aber die Logik, welche diesem Dilemma zugrunde liegt, nicht erfüllt zu sein. Die im prisoner’s dilemma angenommene räumliche Trennung und die damit einhergehenden fehlenden Kommunikationsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Zum einen besteht in Bezug auf Wohnungseigentümer im Quartier die Möglichkeit sich gegenseitig über mögliche Maßnahmen auszutauschen und selbst bei verweigerter Kommunikation durch einen der Eigentümer sind Maßnahmen spätestens während ihrer Ankündigung sowie mit Beginn der Realisierung für alle sichtbar. Weiterhin handelt es sich beim prisoner’s dilemma um eine einmalige Entscheidung, welche dann direkte Konsequenzen für die Beteiligten hat. Auch diese Prämisse ist in Bezug auf das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier nicht gegeben. Zum einen kann selbst eine einmal getroffene Entscheidung eines Eigentümers im weiteren Verlauf dem Verhalten anderer Eigentümer angepasst bzw. revidiert werden, zum anderen sind Konsequenzen einer wie auch immer getroffenen Entscheidung nicht sofort spürbar. Ferner geht das prisoner’s dilemma von zwei Akteuren aus. Diese Annahme ist in Bezug auf die Eigentümerstruktur in Quartieren nur selten zu finden, da selbst in Großwohnsiedlungen mittlerweile oft mehr als zwei große Eigentümer zu finden sind (zur Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes siehe Kapitel 3 dieser Arbeit). Des Weiteren ergibt sich durch die verschiedenen Eigentümertypen und die damit einhergehenden unterschiedlichen Handlungslogiken für einige Eigentümer nicht zwangsläufig ein Dilemma. So ist beispielsweise bei kommunalen Wohnungsunternehmen davon auszugehen, dass diese aufgrund ihres Eigentümers (öffentliche Hand) dazu angehalten werden, im Sinne des Gemeinwohls Leistungen zu erbringen (vgl. u. a. HARMS 2007, S. 58), auch wenn andere Eigentümer davon profitieren. Dies, sowie die unterschiedliche Größe der Wohnungseigentümer hinsichtlich ihres Bestands im Quartier samt der daraus abgeleiteten unterschiedlichen Handlungserfordernisse, lassen sich nicht mit

der Stadtumbaumaßnahmen als öffentliches Gut<sup>59</sup> gesehen werden (vgl. WIEZOREK 2009, S. 28). Die Nutzung eines öffentlichen Gutes durch eine Person schränkt die Verfügbarkeit für andere nicht ein, es besteht also keine Rivalität um die Nutzung des Gutes (vgl. BEERMANN 2006, S. 115). Das zweite Charakteristikum ist die Nichtexklusivität (vgl. VARIAN 1992, S. 414), wobei niemand, unabhängig davon, ob er sich an der Bereitstellung des Gutes beteiligt hat, von der Nutzung des Gutes ausgeschlossen werden kann. Typische Beispiele für öffentliche Güter sind Straßenbeleuchtung oder Deiche<sup>60</sup>. Beide Merkmale öffentlicher Güter führen zu einer mangelhaften freiwilligen Erstellung durch den Markt bzw. private Akteure, da ihre Her- und Bereitstellung positive externe Effekte hervorbringen (vgl. DYBVIG & SPATT 1983, S. 231). Auch der durch Wohnungseigentümer im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen erzeugte Mehrwert ist prinzipiell allen Quartiersbewohnern zugänglich, da hierbei weder ein Ausschlussprinzip noch eine Rivalität der Konsumenten/Nutzer gelten. So profitieren beispielsweise durch die Aufwertung des Gebäudebestands durch einen Wohnungseigentümer alle Quartiersbewohner (und nicht nur die eigenen Mieter) von einer Verbesserung des Quartiersimages sowie einer darauffolgenden möglichen Belebung des Quartiers. Darüber hinaus können auch andere Wohnungseigentümer in Form einer resultierenden verbesserten Verwertungsmöglichkeit der eigenen Bestände profitieren. Somit kann das Trittbrettfahrerverhalten als Versuch der Wohnungseigentümer gesehen werden, kostenlos an diesen positiven Externalitäten zu partizipieren, ohne eigene Ressourcen aufzuwenden.

Insgesamt geht WIEZOREK davon aus, dass das Trittbrettfahrerproblem in Quartieren mit einer homogenen Eigentümerstruktur eher geringer ausgeprägt ist als in heterogenen Altbauquartieren, wobei die Gruppengröße als wichtiges Entscheidungselement gilt. In kleineren Gruppen (hier eine kleinere Gruppe von Eigentümern im Quartier) würden Maßnahmen durch einzelne Gruppenmitglieder durchaus auch freiwillig durchgeführt, während mit steigender Gruppengröße (wie in Altbauquartieren) die Realisierung von Maßnahmen eher ausbleibt (vgl. WIEZOREK 2009, S. 29). Denn je kleiner die Gruppe, desto geringer die Anzahl potentieller

---

der im prisoner's dilemma unterstellten Gleichheit der Akteure vereinbaren. Aufgrund dieser Vielzahl an Widersprüchen kann der Ansatz des prisoner's dilemma in diesem Zusammenhang nicht übertragen werden.

<sup>59</sup> Für eine grundlegende Diskussion dieser bereits lang geführten Debatte um die Bereitstellung öffentlicher Güter durch private Akteure siehe u. a. AUSTEN-SMITH 1980, BERGSTROM et al. 1986 sowie BAGNOLI et al. 1992.

<sup>60</sup> In beiden Fällen kann niemand vom Konsum der Straßenbeleuchtung sowie der Schutzfunktion des Deiches ausgeschlossen werden. Des Weiteren schränkt der Konsum dieser beiden Güter durch eine Person die Nutzung durch andere Personen nicht ein (vgl. VARIAN 1992, S. 414; BEERMANN 2006, S. 115).

ler Trittbrettfahrer, welche von den Maßnahmen des Einzelnen profitieren - je größer die Gruppe, desto mehr potentielle Nutznießer.

Neben den Stadtumbauprogrammen als hoheitlich gesteuerte Verfahren werden zunehmend auch neue Instrumente der Quartiersentwicklung unter Einbeziehung von Wohnungseigentümern, unabhängig von deren Professionalität, diskutiert (vgl. u. a. FRYCZEWSKI 2014, S. 106ff.), die von der Bundesregierung deutschlandweit in verschiedenen Modellvorhaben getestet werden (vgl. BMVBS 2010, S. 8ff.; BBSR & BBR 2014, S. 16ff.). Verschiedene Ansätze werden dabei unter dem Schlagwort der Eigentümerstandortgemeinschaften zusammengefasst (vgl. u. a. WIEZOREK 2010, S. 7). Diese unterscheiden sich von den bereits vorgestellten Ansätzen im Rahmen der Stadtumbauprogramme dadurch, dass sie nicht auf die Einbindung einzelner Eigentümer abzielen, sondern einen kooperativen Ansatz zwischen den Eigentümern verfolgen (vgl. WIEZOREK 2009, S. 25). Eines der meist diskutierten Konzepte, welches unter dem Schlagwort der Urban Improvement Districts (UID) thematisiert wird (vgl. u. a. KREUTZ & KRÜGER 2008a), wird in seinem Ursprung auf das in Nordamerika in den 1960er Jahren entwickelte Konzept der Business Improvement Districts (BIDs) zur Aufwertung von Geschäftsvierteln zurückgeführt (vgl. KREUTZ 2010a, S. 357). BIDs sind „special districts where property owners voluntarily tax themselves to fund an improvement association“ (DAVIES 1997, S. 187f.)<sup>61</sup>. Dabei setzt das Konzept auf die Aspekte der Freiwilligkeit sowie der gemeinsamen Kooperation zwischen den Eigentümern, da alle Eigentümergemeinschaften „das gemeinsame Ziel [verbindet], eine Quartiersaufwertung durch Eigeninitiative der Eigentümer in Form gemeinschaftlich organisierter oder vorbereiteter Maßnahmen und Aktivitäten umzusetzen“ (BMVBS 2010, S. 2). Hamburg verabschiedete 2004 als erstes deutsches Bundesland mit dem „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)“ (vgl. BSU 2007) eine rechtskräftige Grundlage zur Gründung von Business Improvement Districts. Weitere Bundesländer verabschiedeten ebenfalls nach und nach entsprechende Gesetzgebungen<sup>62</sup>. Alle diese Gesetze betonen, dass die Initiative von den Eigentümern auszugehen hat und die öffentliche Hand hierbei nur unterstützend eingreift. Gerade zu Beginn der BID-Gesetzgebung in Deutschland waren die Maßnahmen noch sehr auf die wirtschaftli-

---

<sup>61</sup> Für detailliertere Ausführungen zum Konzept der BIDs, dessen Ursprung, Umsetzung sowie Effekten siehe auch WARD 2007, S. 659ff.

<sup>62</sup> Weitere Bundesländer, welche entsprechende Gesetzgebungen einführten, waren 2006 Hessen (vgl. HMuKLV 2015), Bremen (vgl. SENATSKANZLEI BREMEN 2006) und Schleswig-Holstein (vgl. LANDTAG S-H 2006), 2007 Saarland (vgl. MDJ SAARLAND 2015), 2008 Nordrhein-Westfalen (vgl. MIK NRW 2008), 2012 Sachsen (vgl. SÄCHSISCHER LANDTAG 2012), 2014 Berlin (vgl. SENJUV 2014), 2015 Baden-Württemberg (vgl. LANDTAG BAWÜ 2014) und Rheinland-Pfalz (vgl. LANDTAG R-P 2015).

che Entwicklung der Quartiere ausgerichtet und dementsprechend wirtschaftspolitisch begründet (vgl. PREY & VOLLMER 2009, S. 231). Dies änderte sich 2006 durch „§ 171f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung“, welcher die Möglichkeit schuf, Gebiete festzulegen, „in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden“ (BMJV 2015b, S. 90). In der Folge wurden in den BID-Gesetzen nun auch stadtentwicklungspolitische Ziele dieser Maßnahmen betont (vgl. u. a. LANDTAG R-P 2015, S. 197; auch PREY & VOLLMER 2009, S. 231). Die Novellierung des Baugesetzbuches ermöglichte es den einzelnen Bundesländern des Weiteren auch, Gesetze hinsichtlich derartiger Eigentümerkooperationen für die Aufwertung von Misch- und Wohnquartieren zu verabschieden (vgl. GORGOL 2014, S. 317f.) und somit das Konzept der UID auch speziell auf das Thema Wohnen zu fokussieren. Wiederum war Hamburg das erste Bundesland Deutschlands, welches 2007 mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ (vgl. BSU 2011) die gesetzliche Grundlage für die Ausweitung des BID-Gedankens schuf. Dieses Konzept wird in Anlehnung an die Weiterentwicklung des BID-Ansatzes als Housing Improvement District (HID) bezeichnet<sup>63</sup>. Während das Konzept der BIDs in Deutschland seit 2004 weitere Verbreitung fand<sup>64</sup>, bleibt Hamburg bisher das einzige Bundesland, welches die gesetzlichen Rahmenbedingungen für einen HID schuf.

Das Modell des Housing Improvement Districts stellt zum einen die direkte Weiterentwicklung der BID-Idee dar<sup>65</sup>, zum anderen entwickelte es sich zu dem am meist diskutierten Ansatz im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften (vgl. u. a. GORGOL 2008, S. 26f.; KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 605ff.; KREUTZ 2010b, S. 16f.; WIEZOREK 2010, S. 7f.). HIDs sind räumliche klar abgegrenzte Gebiete, in welchen sich alle Eigentümer zeitlich befristet zusammenschließen, um durch gemeinsame Maßnahmen den Wohnstandort aufzuwerten (vgl. GORGOL 2014, S. 318f.). Nachdem sich einige Grundeigentümer<sup>66</sup> als Initiatoren zusammengeschlossen haben, kommt es zur Bildung einer Arbeits- oder Lenkungsgruppe, welche durch die Kommune beraten wird (vgl. KREUTZ 2010a, S. 364) und sowohl Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufstellt als auch die betroffene Raumeinheit klar abgrenzt. Da ein HID keine

---

<sup>63</sup> Die Konzepte HID und BID werden unter dem Begriff UID zusammengefasst (vgl. KREUTZ 2008, S. 11).

<sup>64</sup> 2013 existierten 25 BIDs in Deutschland. Demgegenüber gab es jedoch zur selben Zeit in Großbritannien bereits 155 und in den USA gar über 1.000 BIDs (vgl. PÜTZ et al. 2013, S. 87).

<sup>65</sup> Deshalb können Ausführungen zum HID hinsichtlich Konzeptionierung etc. auch auf Arbeiten zu BIDs sowie allgemein UIDs zurückgreifen.

<sup>66</sup> Gegebenenfalls kann die Initiative hier auch von Mietern oder anderen Akteuren ausgehen (vgl. KREUTZ & KRÜGER 2008a, S. 265).

eigene Rechtspersönlichkeit hat, muss ein sogenannter Aufgabenträger bestimmt werden, welcher dessen Aufgaben und die beschlossenen Maßnahmen übernimmt (vgl. BSU 2011, S. 2). In der Folge wird in einer Informations- und Diskussionsphase das erarbeitete Konzept mit allen relevanten Akteuren im Quartier (insbesondere den anderen Eigentümern) besprochen und kommuniziert. Besteht genügend positive Resonanz seitens der weiteren Eigentümer im Gebiet<sup>67</sup>, kann bei der Gemeinde ein Antrag auf Einrichtung eines HID gestellt werden. Hieran schließt sich die öffentliche Auslegung sowie ein Beteiligungsverfahren an, bei dem alle Grundstückseigentümer über das Vorhaben informiert werden und innerhalb einer festgelegten Frist Stellungnahmen abgeben sowie Einspruch gegen die Einrichtung des HID einlegen können (vgl. GORGOL 2014, S. 320). Legt ein gesetzlich festgelegter Anteil an Eigentümern Einspruch ein, wird die Einrichtung des HID gestoppt<sup>68</sup>. Geschieht dies nicht, wird der HID durch die Kommune eingerichtet. Hierzu wird ein Vertrag zwischen Stadt und Aufgabenträger geschlossen<sup>69</sup>. Der deutlich werdende hohe Formalisierungsgrad des HID-Modells ist ein wesentliches Merkmal, durch welches sich dieser Ansatz von anderen, eher informellen, Eigentümerstandortgemeinschaften unterscheidet, welche eher über Förderung Anreize für Eigentümer schaffen (vgl. WIEZOREK 2009, S. 25). Ein zentrales Element des Housing Improvement Districts ist eine Zwangsabgabe, welche von der Kommune eingezogen wird und welche alle Eigentümer im Gebiet im Falle der Einrichtung des HID zahlen müssen. Somit werden alle durch die gebietsbezogenen Maßnahmen begünstigten Eigentümer an den Kosten beteiligt, wodurch dem diskutierten Problem des Trittbrettfahrens entgegengewirkt werden soll (vgl. KREUTZ 2008, S. 11ff.). Aus diesen gemeinsamen Abgaben der Eigentümer wird auch der Aufgabenträger finanziert, der für die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen vor Ort verantwortlich ist und einen wichtigen Bestandteil des HID-Konzeptes darstellt, da er für das operative Geschäft im Auftrag der Eigentümer verantwortlich ist (vgl. KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 606). Die Maßnahmen, welche im Rahmen eines HID realisiert werden, sind größtenteils an der physischen Aufwertung des Gebietes orientiert (bauliche Maßnahmen und öffentlicher Raum). Des Weiteren sollen auch Maßnahmen hinsichtlich des Standortmanagements umgesetzt werden. Soziale Aspekte des Quartiers sollen insbesondere über den Ausbau

---

<sup>67</sup> In Hamburg müssen Eigentümer von 1/3 der Grundstücke mit insgesamt 1/3 der entsprechenden Grundstücksfläche im Gebiet der Gründung eines HID zustimmen (vgl. BSU 2011, S. 2).

<sup>68</sup> Im Hamburger Modell müssen Eigentümer von mehr als 1/3 der Grundstücke mit mehr als 1/3 der Grundstücksfläche im Quartier Widerspruch einlegen, um die Einrichtung des HID zu verhindern (vgl. BSU 2011, S. 4).

<sup>69</sup> In Hamburg wird der Aufgabenträger über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erfüllung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes verpflichtet. Dies kann „jede Person sein, die sich freiwillig der Aufsicht durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt nach § 6 Absatz 3 unterwirft“ (BSU 2011, S. 2).

von sozialer und kultureller Infrastruktur gefördert werden (vgl. GORGOL 2008, S. 27; KREUTZ & KRÜGER 2008b, S. 606). Die Erfahrungen aus Deutschlands einzigem HID, der Hamburger Großsiedlung Steilshoop, sind - insbesondere bezüglich dessen Einrichtung - durchaus differenziert zu betrachten: zwar konnte bereits 2007 eine Lenkungsgruppe gegründet werden, welche mit der privatwirtschaftlichen GAGFAH sowie der kommunalen SAGA GWG die größten Eigentümer und darüber hinaus auch andere Eigentümer an einen Tisch bringen konnte<sup>70</sup> (vgl. KREUTZ 2010b, S. 16), jedoch konnte der HID erst Ende 2012<sup>71</sup> offiziell eingerichtet werden (vgl. JB HAMBURG 2012; KREUTZ 2015, S. 100). Obwohl angestrebt wurde, den HID bereits 2009 einzurichten (vgl. KREUTZ 2009, S. 9), stellten insbesondere die formellen Aspekte eine Verkomplizierung des Verfahrens dar (vgl. KREUTZ 2010b, S. 16). Hinsichtlich der Programmatik im Quartier gehen die im HID-Steilshoop realisierten und angestrebten Maßnahmen über reine physische Maßnahmen hinaus und aus dem Quartier-Fonds werden ebenfalls Aktivitäten finanziert, „die dem Zusammenleben im Stadtteil dienen, Kontakte zwischen den Bewohnern fördern, das kulturelle und soziale Leben im Stadtteil bereichern und Impulse für die weitere Stadtteilentwicklung setzen“ (PROQUARTIER 2016a). Somit werden auch die sozialen Belange des Quartiers gefördert und versucht, die Entwicklung des Sozialkapitals zu stärken. Dieser Ansatz geht somit deutlich über die Stadtumbauprogramme hinaus. Es muss darauf hingewiesen werden, dass Steilshoop auch Kulisse des Programms „Soziale Stadt“ ist (vgl. BMUB 2016b), weshalb sich hier Maßnahmen überschneiden. Studien, welche den Beitrag von Wohnungseigentümern im Rahmen des HID dokumentieren und systematisieren, stehen bisher noch aus.

Auf Bundesebene wurde 2008 das ExWoSt-Forschungsfeld<sup>72</sup> „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ initiiert. Hierbei war es das Ziel, in verschiedenen Modellvorhaben unterschiedliche Formen von Eigentümerstandortgemeinschaften zu erproben, wobei diese relativ weitgefasst als „Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte

---

<sup>70</sup> Mittlerweile (2016) sind an dem HID-Projekt insgesamt neun Eigentümer beteiligt - das einzige kommunale Wohnungsunternehmen Hamburgs, fünf Genossenschaften sowie drei professionelle private Eigentümer (vgl. PROQUARTIER 2016b).

<sup>71</sup> Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde bereits ein Jahr vorher (2011) zwischen der Stadt und dem Aufgabenträger geschlossen (vgl. BA WANDSBECK 2011).

<sup>72</sup> ExWoSt steht für das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“, welches innovative Planungen und Maßnahmen des Wohnungs- und Städtebaus erprobt. Das Programm wird derzeit im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) durchgeführt und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut (vgl. BBSR 2016c).

zu verbessern“ (BBSR & BBR 2009, S. 4), verstanden wurden. Gekennzeichnet war das Vorhaben durch eine sehr große Offenheit hinsichtlich Formen, Maßnahmen sowie den beteiligten Wohnungseigentümern. Im Jahr 2011 wurde mit „Kooperation im Quartier“ ein weiteres ExWoSt-Forschungsfeld initiiert, welches ebenfalls über Modellvorhaben die Möglichkeiten der Kooperation mit Eigentümervereinen herausarbeiten wollte und somit die Einbindung kleiner privater Eigentümer thematisierte (vgl. BMVBS 2013, S. 4ff.). Im Vergleich zum Ansatz des HID waren diese Modellvorhaben eher weniger formalisiert (vgl. KREUTZ 2009, S. 8). Im Vordergrund stand jedoch insbesondere die physische Aufwertung der Quartiere sowie der einzelnen Immobilien<sup>73</sup> (vgl. BBSR & BBR 2009, S. 6f.; BMVBS 2013, S. 6f.). Über ihre Kernkompetenz hinaus haben Wohnungseigentümer die Möglichkeit, sich im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zu beteiligen. Dieses Engagement steht jedoch in sehr enger Verbindung zu ihren Immobilien, da „das unmittelbare Wohnumfeld sowie die Qualität des öffentlichen Raums (...) die Vermietbarkeit und den Verkaufspreis einer Immobilie [beeinflussen]“ (BMVBS 2013, S. 2). Jedoch spielen in diesen Programmen soziale Aspekte der Quartiersentwicklung, welche über den eigenen Wohnungsbestand und die sonstigen physischen Aspekte des Quartiers hinausgehen, kaum eine Rolle. Somit wird von Wohnungseigentümern im Rahmen dieser Modellvorhaben kein Engagement außerhalb physischer Qualitäten der Quartiere gefordert. Ähnliche Ansätze, die insbesondere auf die physischen Aspekte des Quartiers ausgerichtet sind, finden sich auch auf kommunaler Ebene<sup>74</sup>.

Es zeigt sich also, dass insgesamt Forschung, welche sich mit Eigentümern in der Quartiersentwicklung befasst, unabhängig davon, ob dies in der Auseinandersetzung mit Einzeleigentümern oder mit Standortgemeinschaften geschieht, immer noch zu sehr die physischen Aufwertungsmaßnahmen in den Fokus der Betrachtung rückt. Mit Bezug auf die Resilienz von Quartieren lässt sich konstatieren, dass bisher die Bedeutung der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Ausgestaltung des strukturellen Potentials in den Quartieren erfasst wird. Dies ist jedoch nur zum Teil ausreichend, um das Thema Eigentümer in der Quartiersentwicklung zu fassen, auch wenn BMVBS & BBR darauf hinweisen, dass die „städtebaulichen Missstände und

---

<sup>73</sup> Diese Schwerpunkte gehen zum Teil schon aus den Programmtiteln hervor. So hat das Programm „Kooperation im Quartier“ den umfänglichen Titel „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (BMVBS 2013, S. 1).

<sup>74</sup> So konnte beispielsweise im Stadtteil Köln-Kalk ein Wohndialog mit wohnungswirtschaftlichen Schlüsselakteuren ins Leben gerufen werden, welcher jedoch auch auf die physischen Belange abzielt und somit auf Aspekte des Quartiers, die in sehr enger Verbindung zu den Wohnungsbeständen stehen. So wurde ein Quartiershausmeister durch die Eigentümer finanziert und Maßnahmen zur Modernisierung der Wohnungsbestände sowie der öffentlichen Freiflächen untereinander abgestimmt (vgl. GRZESIOK et al. 2014b, S. 32f.).



Funktionsmängel (...) regelmäßig von dem baulichen Zustand aller Gebäude o. ä. auf den Grundstücken und der aktuellen Nutzung der Grundstücke (...)“ (BMVBS & BBR 2007a, S. 68) ausgehen, weshalb diesem Aspekt auch zukünftig Aufmerksamkeit in Forschung und Planung zu schenken ist. Darüber hinaus ergeben sich Herausforderungen in einzelnen Quartieren längst nicht mehr nur aus städtebaulichen Problemen, sondern auch durch Mängel im Bereich der lokalen Ökonomie sowie durch sozio-ökonomische und nachbarschaftliche Missstände (vgl. FRANKE et al. 2000, S. 247). Es ergeben sich Probleme für die Bewohner benachteiligter Quartiere, welche jenseits der physischen Quartiersgestalt liegen. FRANKE et al. sprechen von einer mehrfachen Ausgrenzung - ökonomisch (z. B. fehlender Zutritt zum ersten Arbeitsmarkt), kulturell (z. B. Verlust des Selbstwertgefühls durch Stigmatisierung), sozial (Abkoppelung von der Kerngesellschaft) sowie institutionell (z. B. Kontakt zwischen Betroffenen und politischen sowie sozialen Behörden nimmt ab) (vgl. ebd., S. 248). Aus diesen Problemlagen wird ersichtlich, dass eine Fokussierung auf physische Maßnahmen nicht mehr genügt, um diesen umfänglichen Herausforderungen in diesen Quartieren zu begegnen. Insbesondere Wohnungseigentümern muss in Zeiten staatlichen Rückzugs somit auch über ihren Bestand hinaus von Seiten der Forschung mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dies wäre hinsichtlich der Quartiersresilienz von enormer Bedeutung, da der Dimension der Konnektivität in der bisherigen wohnungseigentümerorientierten Quartiersforschung noch kaum Aufmerksamkeit gewidmet wurde.

Der Wert von Wohnungseigentümern für eine Quartiersentwicklung jenseits physischer Aufwertungsmaßnahmen wurde aus stadtplanerischer Sicht bereits vor einiger Zeit erkannt. Hierbei ist das 1999 gestartete Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zu nennen, welches die sozialen Aspekte des Quartiers wesentlich stärker in das Zentrum der Intervention stellt. Das Programm verfolgt das Ziel, „lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken (...) [und versteht sich selbst] (...) als Leitprogramm der sozialen Integration“ (BMUB 2016a) im Rahmen der Städtebauförderung. Anders als in den Stadtumbauprogrammen wird das Programm Soziale Stadt in Quartieren implementiert, welche über physische Mängel hinaus Probleme in vielfältigen Handlungsfeldern aufweisen (vgl. DIFU 2014, S. 6ff.). So widmet sich das Programm unter anderem Handlungsfeldern wie der Verbesserung sozialkultureller Infrastrukturen, der Stärkung des Zusammenlebens und der Integration im Stadtteil, der Förderung von Beteiligung, Eigeninitiative und Qualifizierung der Quartiersbewohner und der Vernetzung zwischen den Bewohnern sowie zu anderen Akteuren in den Quartieren (vgl. BMUB 2015b, S. 5). Ferner wird im Programm die Notwendigkeit zur Koope-

ration und Einbindung professioneller lokaler Akteure betont. Ziel ist es unter anderem, Gewerbetreibende, freie Träger der Wohlfahrtspflege, Schulen und Kitas als Partner der Quartiersentwicklung zu gewinnen sowie dafür zu sorgen, dass Wohnungseigentümer „nicht nur ihren baulichen Bestand pflegen, sondern auch als ‚Gemeinwesenmanager‘<sup>75</sup> fungieren“ (DIFU & BTSS 2009, S. 1). Es ergeben sich für die Wohnungseigentümer vor Ort vielfältige Handlungsmöglichkeiten und potentielle Maßnahmen, welche über ihren Bestand und die allgemeine physische Erscheinung des Quartiers hinausgehen. Beispiele solcher Maßnahmen wären: das Bereitstellen von Räumen für soziale und kulturelle Zwecke zur Förderung von Stadtteilzentren und sonstiger sozialer Treffpunkte, Schaffung und Stabilisierung von Netzwerken vor Ort, unter anderem durch die Unterstützung von sozialen Trägern oder Nachbarschaftsvereinen sowie Engagement hinsichtlich nachbarschaftsfördernden Aktionen (z. B. Sport-, Hof-, Straßen- und Mieterfeste) (vgl. u. a. SENSTADT 2008, S. 47ff.). Im Vergleich zu den Stadumbauprogrammen wurde Forschung zu diesem Programm und zum Engagement von Wohnungseigentümern in Quartieren bisher kaum durchgeführt<sup>76</sup>.

Insgesamt weisen wissenschaftliche Arbeiten in der Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung noch immer eine starke Fokussierung auf den Wohnungsbestand und den Umgang der Eigentümer mit selbigem auf. Dem Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier über die eigentliche wohnungswirtschaftliche Kernkompetenz hinaus wird nur geringe Aufmerksamkeit geschenkt, sodass dieses Themenfeld oft nur beiläufig behandelt wird (vgl. u. a. UFFER 2011, S. 118f.; KAUFMANN 2014, S. 99). Zukünftig muss dieses Thema wesentlich stärker in den Fokus wissenschaftlicher Arbeiten und Analysen rücken. Ein weiteres Problem dieser recht spärlichen Auseinandersetzung besteht darin, dass Arbeiten lediglich auf einzelne Fallstudien, entweder zu einzelnen Quartieren oder Eigentümern, gestützt sind (vgl. u. a. LANDTAG NRW 2012; ELLERBROCK 2014; SCHIERBAUM 2014). Eine Verallgemeinerung ist also kaum möglich. So weisen auch GRZESIOK et al. darauf hin, dass es in der Debatte um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung an einer systematischen Erfassung und Auswertung wohnungswirtschaftlichen Engagements über

---

<sup>75</sup> Unter Gemeinwesenarbeit im Rahmen des Quartiers werden hier Maßnahmen der Sozialen Arbeit verstanden, die sozialen Problemen in städtischen Teilräumen gegenübergestellt werden, womit eine „Orientierung an der Lebenswelt der Menschen und sozialraumbezogene Gestaltung der Hilfsangebote“ (OEHLER & DRILLING 2010, S. 204) einhergehen.

<sup>76</sup> Zwar wurde das Programm Soziale Stadt selbst bisher in vielfältiger Weise begleitet (vgl. u. a. BBR 2004; DIFU 2014) und auch aus verschiedenen Blickwinkeln wissenschaftlich diskutiert (vgl. u. a. FRANKE & STRAUSS 2007; FRANKE 2014; ZIMMER-HEGMANN 2014; SCHNUR 2015), jedoch fand eine inhaltlich vertiefte Auseinandersetzung mit dem Engagement von Wohnungseigentümern dabei bisher nicht statt.

deren eigentliche Kernkompetenzen hinaus fehlt (vgl. GRZESIOK et al. 2014a, S. 331). Eine systematische Diskussion ist auch hinsichtlich aktueller Debatten wie dem Ansatz der Corporate Social Responsibility (CSR) sinnvoll. Hier wird über die Verantwortung von Unternehmen in kommerzieller Hinsicht hinaus auch deren Verantwortung in der Gesellschaft betont, wobei es zum einen darum geht, die Lebensbedingungen der eigenen Belegschaft, zum anderen der Gesellschaft im Allgemeinen zu verbessern (vgl. BETHIN & VANDENHENDE 2003, S. 195). Zunehmend wird der Ansatz der CSR mit Bezug auf die Integration in betriebswirtschaftliche Prozesse von Unternehmen<sup>77</sup> diskutiert. Dabei wird argumentiert, „dass die Übernahme freiwilliger sozialer (...) Verantwortung durch Unternehmen nicht nur gesellschaftlich, sondern auch ökonomisch lohnend sei“ (HANSEN & SCHRADER 2005, S. 374). Für an Rendite ausgerichtete Wohnungseigentümer kann hierin ein Anreiz für ein stärkeres soziales Engagement gesehen werden, da dieses nicht mehr zwangsläufig im Widerspruch zu ökonomischen Interessen steht. Im Rahmen von Quartiersentwicklung ist die Weiterentwicklung des CSR-Gedankens hin zu einer Corporate Regional Responsibility (CRR), also der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung im regionalen Umfeld der Standorte der Unternehmen (vgl. SCHIEK 2016, S. 19), relevant. Für Wohnungseigentümer mit ihren lokal verankerten Beständen ist soziales Engagement insbesondere in ihrem Umfeld sinnvoll, da „[d]ie ‚Matrix‘ zwischen den Beständen“ (SCHNUR 2013, S. 347) - also das Quartiersumfeld - mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Gerade auf entspannten Wohnungsmärkten lassen sich Wohnungen in Quartieren mit Defiziten - auch über die physischen Qualitäten hinaus (u. a. Stigmatisierung, Probleme im nachbarschaftlichen Miteinander) - nur schwer vermieten, wodurch es problematisch wird, die für notwendige Bestandsinvestitionen erforderlichen Mieteinnahmen zu generieren (vgl. KOEPPINGHOFF 2014, S. 18). Doch auch auf angespannten Märkten kann eine höhere Qualität des Quartiers zu langfristig stabilen Mieteinnahmen oder sogar zur Erhöhung der zu erzielenden Mieten beitragen (vgl. GRZESIOK & HILL 2014a, S. 7). Somit ist es für Wohnungseigentümer sinnvoll, das Quartier über den eigenen Bestand hinaus als Ganzes zu betrachten.

Doch nicht nur für die Wohnungseigentümer, sondern auch für die Kommunen wird das Thema Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung zunehmend relevant. Dies zeigt sich in jüngerer Vergangenheit in der Diskussion um den Wert von Wohnungsunternehmen für die Kommunen unter dem Schlagwort der Stadttrendite. Dieser aus der Privatisierungsde-

---

<sup>77</sup> Für eine umfangreiche Diskussion von CSR in der Betriebswirtschaftslehre siehe u. a. SANDBERG 2011 sowie SCHRECK 2011.

batte hervorgegangene Term betonte vor dem Hintergrund pauschaler Behauptungen ineffizienter öffentlicher Wohnungsunternehmen deren Mehrwert für Städte und Gemeinden jenseits betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (vgl. HEITEL 2010, S. 3). Die Stadttrendite ergibt sich neben dem finanzwirtschaftlichen Nutzen für die Kommune auch aus „der Berechnung des Zusatznutzens (...) im städtebaulichen, sozialen und kulturellen Bereich“ (BIELKA 2007, S. 64). Obwohl die genaue Operationalisierung der Stadttrendite bisher nicht über erste Ansätze hinaus kam<sup>78</sup> und vor allem die Wahl der in die Berechnung einzubeziehenden Kategorien diskutiert wird (vgl. BMVBS & BBR 2008b, S. 38ff.), zeigt die Diskussion, dass Wohnungseigentümern über deren Bestandsbewirtschaftung hinaus ein Mehrwert auch für das Quartier zugemessen wird, da Komponenten wie Quartiersmanagement sowie Stadtentwicklung berücksichtigt werden (vgl. ebd., S. 28ff.). Da Stadttrendite mit dem Konzept der CSR zusammengedacht wird (vgl. SCHWALBACH et al. 2006, S. 383), können sich, anschließend an die Diskussion um die Rolle von CSR in der Betriebswirtschaft, auch Stadttrenditen durch private Wohnungsunternehmen sowie Finanzinvestoren ergeben. Gerade in Hinblick auf den zunehmenden Rückzug der öffentlichen Hand aus der Stadt- und Quartiersentwicklung ergeben sich hieraus wertvolle Ansätze, Wohnungseigentümer stärker in Entwicklungsprozesse von Quartieren einzubinden.

Trotz der zunehmenden Bedeutung, welche dem Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier zukommt, sind wissenschaftliche Arbeiten, welche sich mit dem Thema auseinandersetzen bis dato eher rar und der Quartiersbezug wird, wenn überhaupt, meist nur erwähnt, beispielsweise, wenn von KECK & MEDER darauf hingewiesen wird, dass „zum Beispiel monetäre und organisatorische Unterstützung von soziokulturellen Maßnahmen im Quartier“ (KECK & MEDER 2016, S. 189) ein mögliches CSR-Handlungsfeld ist. Die meisten Arbeiten beziehen soziales Engagement größtenteils auf Aktivitäten im Bestand (vgl. BEHR et al. 2008, S. 25), erfassen das Engagement im erweiterten Quartierskontext nur beiläufig (vgl. BESECKE & ENBERGS 2008, S. 47ff.) oder beachten unter dem Gesichtspunkt der Integration ins Wohnquartier insbesondere Aspekte wie Belegungspolitik und Mieterservice und stellen das Engagement im Umfeld hinten an (vgl. BECKMANN & MAGNIN 2013, S. 23ff.). Zwar konnte letztge-

---

<sup>78</sup> So entwarfen SCHWALBACH et al. für das Berliner Wohnungsunternehmen DEGEWO eine Konzeption von Stadttrendite, welche sich aus der Stadttrendite 1 und der Stadttrendite 2 zusammensetzt. Während Erstere sowohl unmittelbare Erträge (Konzernergebnis/Dividendenzahlungen) als auch mittelbare Erträge (geringere öffentliche Ausgaben durch Aufwand des Wohnungsunternehmens - u. a. geringere Ausgaben für Pflege von Grünflächen) beinhaltet, umfasst die Stadttrendite 2 Folgerträge durch Förderung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen (z. B. erhöhte Standortattraktivität, mehr Zuzüge, erhöhte Lebenszufriedenheit) (vgl. SCHWALBACH et al. 2006, S. 384ff.).

nannte Studie verschiedene Formen des Engagements im Quartierskontext, wie beispielsweise die Förderung von Vereinen und Projekten sowie die Förderung oder Initiierung von Stadtteil- und Mieterfesten sowie Sport- und Kulturveranstaltungen, herausarbeiten (vgl. ebd., S. 32), jedoch kann von einer systematischen Erfassung von Formen sowie Faktoren des Engagements der Wohnungswirtschaft im Quartier nicht die Rede sein. Dies konnte dieser und anderen Studien auch deshalb nicht gelingen, da der Ausgangspunkt der Untersuchungen eine recht überschaubare Anzahl ausgewählter Wohnungsunternehmen (vgl. BESECKE & ENBERGS 2008, S. 47ff.; BECKMANN & MAGNIN 2013, S. 4) und nicht in räumlicher Hinsicht verschiedene Quartiere mit ihrer Mannigfaltigkeit an Wohnungseigentümern waren. Dies verdeutlicht, dass es einen erheblichen Bedarf gibt, dass Engagement der Wohnungseigentümer im Rahmen von quartiersbasierter Forschung zu erfassen und schließlich zu systematisieren.

GRZESIOK & HILL betrachten in ihrer Studie das wohnungswirtschaftliche Engagement für Bildungsinfrastrukturen in zwei Quartieren. Trotz der limitierten Fallzahl und der somit fehlenden Allgemeingültigkeit setzt sich diese Studie in ihrem Kern konkret mit wohnungswirtschaftlichem Engagement jenseits der Kernkompetenz der Wohnungseigentümer auseinander. Darüber hinaus finden sich erste Hinweise auf mögliche Determinanten des Engagements, wie beispielsweise das Vorhandensein eines eigenen Wohnungsbestands im Quartier oder die Kooperation mit weiteren relevanten Akteuren (vgl. GRZESIOK & HILL 2014b, S. 9, 16). Auch werden hier erste konzeptionelle Ansätze zum Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier deutlich. So wird zwischen wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen sowie obligatorischen und freiwilligen Sekundärleistungen (z. B. Vermietung, Verwaltung, wohnbegleitende Dienstleistungen) unterschieden, welche jeweils im nahen Wohnumfeld stattfinden. Darüber hinaus setzt sich das Engagement im erweiterten Wohnumfeld aus Sekundärleistungen im halb-öffentlichen (z. B. Wohnstraßen, Wege) und im öffentlichen Raum (z. B. öffentliche Einrichtungen, Schulen, Spiel- und Sportflächen, Straßen, Parks) zusammen (vgl. ebd., S. 9). Hierbei wird ein erster Ansatz für eine möglichst systematische Analyse wohnungswirtschaftlichen Engagements auf unterschiedlichen, das Quartier betreffenden, räumlichen Skalen vorgestellt, jedoch ist die Zuordnung und Kategorisierung bestimmter Maßnahmen nicht immer nachvollziehbar. So wurden beispielsweise Leistungen wie Vermietung und Verwaltung der Kategorie obligatorische und freiwillige Sekundärleistungen im nahen Wohnumfeld zugeordnet. Eine Einordnung in die vorhandene Kategorie wohnungswirtschaftliche Kernleistungen erscheint hier angebrachter. Auch die Einordnung jener wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen zum nahen Wohnumfeld ist nicht nachvollziehbar. Insgesamt verliert sich der Ansatz

in einer zu detaillierten Aufgliederung wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartierskontext. Aufgrund der bisher wenig systematischen Forschung und dem daraus nötigen explorativen und induktiven Vorgehen empirischer Untersuchungen sollten Ansätze zunächst eher einfach gehalten werden, um neuen Erkenntnissen gegenüber offen zu stehen und nicht den eigenen Blickwinkel zu verengen. Somit wird im Rahmen dieser Arbeit Engagement im Quartier als alle jene Maßnahmen verstanden, welche außerhalb des eigenen Wohnungsbestands erfolgen. Maßnahmen im engeren Umfeld (halb-öffentlicher Raum) werden genauso einbezogen wie Maßnahmen im weiteren Quartiersumfeld (öffentlicher Raum), da diese - und dies ist vor dem Hintergrund der Quartiersresilienz relevant - im Quartierskontext sichtbar sind und sich somit auf das strukturelle Potential und die Konnektivität im Quartier auswirken.

Neben der Notwendigkeit, ein solches Engagement zu erfassen, ergibt sich ein weiteres zentrales Problem von Quartiersforschung, welche sich mit Wohnungseigentümern auseinandersetzt aus einer noch immer zu geringen Differenzierung der einzelnen Eigentümer. Zwar sind Arbeiten, in welchen von „der Wohnungswirtschaft“ (JOCHIMSEN 2011, S. 37; KRAEMER 2011, S. 16) die Rede ist, eher die Seltenheit, jedoch finden sich zum Teil immer noch zu einfache Unterscheidungen in private Kleineigentümer und professionelle/institutionelle Wohnungsunternehmen (vgl. WIEZOREK 2009, S. 24). Eine solch schlichte Einteilung der Wohnungseigentümer kann im Sinne einer fundierten wissenschaftlichen Auseinandersetzung nicht genügen. In Hinblick auf private Kleineigentümer ergibt sich die Heterogenität zum einen aus der Unterscheidung zwischen Vermietern (sowohl Einzelvermieter als auch Eigentümergemeinschaften) sowie Selbstnutzern (vgl. SCHMIDT & VOLLMER 2012, S. 21). Auch VON EINEM & WOLLMANN teilen private Einzeleigentümer mit Hinblick auf ihr Investitionsverhalten in die drei Typen vermietende Eigentümer, selbstnutzende Eigentümer sowie Sondertypen (z. B. Erbgemeinschaften) ein, welche jeweils nochmals unterteilt werden (vgl. VON EINEM & WOLLMANN 1982, S. 19f.; auch KRÜGER et al. 2010, S. 13). Ferner unterteilen BMVBS & BBR private Kleineigentümer nach ihren Strategien in Bestandsverbesserer, Bestandshalter sowie Exit-Strategen (vgl. BMVBS & BBR 2007a, S. 11). Dies verdeutlicht, dass hier eine deutliche Heterogenität vorliegt, welcher im Rahmen von Quartiersforschung dringend Rechnung zu tragen ist. Ähnliches gilt für professionelle Wohnungseigentümer: auch hier sind die Herangehensweisen an die Kategorisierung oft zu grob, zum Beispiel in privatwirtschaftliche institutionelle Eigentümer sowie gemeinwohlorientierte institutionelle Eigentümer (vgl. HOPFNER & ZAKRZEWSKI 2012, S. 59). Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-

nehmen e. V. (GDW) teilt professionelle Wohnungseigentümer in privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer, Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, öffentliche Wohnungsunternehmen und sonstige professionelle Wohnungseigentümer (Kirchen und Organisationen ohne Erwerbszweck) (vgl. GDW 2015). Jedoch nehmen noch zu wenige wissenschaftliche Arbeiten eine solch differenzierte Einteilung professioneller Wohnungseigentümer vor oder befassen sich differenziert mit ausgewählten Eigentümern wie internationalen Finanzinvestoren (vgl. u. a. KAUFMANN 2014), Genossenschaften (vgl. u. a. HABERMANN-NIEBE & KLEHN 2007) oder kommunalen Wohnungseigentümern (vgl. u. a. HALLER 2016). In der Auseinandersetzung mit der Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes seit Ende der 1990er zeigte sich jedoch, dass selbst die vom GDW vorgeschlagene Klassifizierung mit Hinblick auf privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer einer Überarbeitung und Vertiefung bedarf (vgl. u. a. HALLENBERG 2008a, S. 5ff.; UFFER 2011, S. 219). Vor diesem Hintergrund erscheint die zuvor charakterisierte Diskussion um Eigentümerstandortgemeinschaften sowie Eigentümerkooperation verfrüht, da hier verschiedene Eigentümertypen zur Mitarbeit im Quartier herangezogen werden sollen, ohne jedoch über ein detailliertes Verständnis der Handlungslogiken der verschiedenen Eigentümer zu verfügen. Dieser unzulänglichen Systematisierung soll im folgenden dritten Kapitel Rechnung getragen werden. Dabei werden die kommunalen Wohnungseigentümer sowie die privaten Finanzinvestoren als Akteure sowie deren Bedeutungsverschiebung auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt detailliert diskutiert.

Bevor dies jedoch geschieht, sollen in knapper Form die für diese Arbeit wesentlichen Erkenntnisse dieses zweiten Kapitels zusammengefasst werden.

## **2.5 Zusammenfassung wesentlicher Inhalte dieses Kapitels**

In diesem zweiten Kapitel wurden die beiden Forschungsstränge zu Resilienz und Quartiersentwicklung miteinander verknüpft. Von den drei prinzipiellen Sichtweisen auf Resilienz (equilibrium, multi-equilibrium, evolutionär) eignet sich das evolutionäre Verständnis von Resilienz, vor allem das Modell des adaptiven Zyklus, für eine Anwendung auf das Quartier. Trotz einiger nötiger Ergänzungen des Modells und dessen Erweiterung eignet es sich, um den systemischen sowie zyklischen Charakter des Quartiers mit verschiedenen Entwicklungsphasen zu analysieren. Auch die Verschachtelung der adaptiven Zyklen entspricht der Verschachtelung verschiedener räumlicher Systeme. Da bisher aus räumlicher Perspektive lediglich das System Stadt umfangreicher untersucht wurde, konnte zudem der Mehrwert einer

Verkleinerung der räumlichen Bezugsebene auf das Quartier für die Resilienzforschung aufgezeigt werden. Dieser ergibt sich aus der Verschachtelung von Systemen, da beispielsweise die Darstellung städtischer Resilienz bei Nichtbeachtung des Quartiers als Teilsystem lediglich bruchstückhaft bliebe und kleinräumige Entwicklungsprozesse außer Acht ließe.

Des Weiteren wurde gezeigt, dass auch die Quartiersforschung enorm von einer Integration des Resilienzkonzeptes profitieren würde. Die Analyse und Steuerung der Entwicklungsphasen des Quartiers als ein sich wandelndes System kann über das Modell des adaptiven Zyklus und dessen beiden Dimensionen (strukturelles Potential sowie Konnektivität) erfolgen. Zwar sind einige Aspekte für die Resilienz von Quartieren besonders förderlich (u. a. heterogene Sozialstruktur, lokales Sozialkapital), jedoch kann es keinen festgelegten Weg für resiliente Quartiersentwicklung geben. Insgesamt muss der Aufbau quartiersinterner Strukturen gefördert werden, um verschiedene Herausforderungen zu bewältigen. Da jedoch jedes Quartier über spezifische Strukturen (sozial und physisch) verfügt und sich neben großräumigen Veränderungen mit spezifischen lokalen Herausforderungen konfrontiert sieht, müssen für jedes Quartier individuelle Lösungen entwickelt werden, um unter höchstmöglicher Resilienz bestmöglich auf diese reagieren zu können.

Neben der generellen Verknüpfung von Quartiers- und Resilienzforschung ergibt sich wissenschaftlicher Handlungsbedarf in beiden Bereichen aus der Integration einer vertieften Akteursperspektive: fehlen in der Resilienzforschung noch generell Arbeiten, welche die Rolle von verschiedenen Systemkomponenten in Systemen thematisieren, gilt dies für die Quartiersforschung mit Hinblick auf die Wohnungseigentümer. Insbesondere das Engagement der Eigentümer außerhalb ihres eigenen Bestands in einem größeren Quartierskontext stellt eine erhebliche Forschungslücke dar, da sich bisherige Erkenntnisse zum Handeln der Eigentümer größtenteils aus der (Nicht)Teilnahme an physischen Maßnahmen im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen ergeben. Somit muss zukünftige Quartiersforschung diesen Aspekt stärker in den Fokus wissenschaftlicher Arbeiten rücken, um zu einer stärkeren Systematisierung von Formen sowie Gründen für das (Nicht)Engagement der Wohnungseigentümer jenseits physischer Aspekte der Quartiere beizutragen.

Somit stellt sich hinsichtlich der Einbettung der Wohnungseigentümer in eine resilienzoriente Quartiersentwicklung - definiert als Aufbau quartiersinterner Strukturen, um gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen zu bewältigen - nicht nur die Frage, inwieweit Woh-



nungseigentümer über den Umgang mit ihrem Bestand zum Aufbau quartiersinterner Strukturen beitragen, sondern insbesondere auch, wie sie dies über das Engagement im weiteren Quartierskontext realisieren und somit als „enhancer“ oder „suppressor“ zur Resilienz von Quartieren beitragen können. Vor dem Hintergrund des zunehmenden staatlichen Rückzugs, auch aus der Stadtentwicklung, ist das Engagement anderer Akteure von zentraler Bedeutung, um zukünftige Entwicklungsprozesse im Quartier aktiv zu gestalten. Den Wohnungseigentümern kommt aufgrund ihrer zentralen Rolle im Quartier eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus ist in zukünftigen Arbeiten die bisher oft fehlende Differenzierung einzelner Eigentümertypen stärker zu berücksichtigen, da noch zu oft eine zu grobe Generalisierung verschiedener Wohnungseigentümertypen stattfindet. Das folgende Kapitel soll dieser mangelnden Abgrenzung Rechnung tragen und die zwei für diese Arbeit relevanten Typen von Wohnungseigentümern (private Finanzinvestoren sowie kommunale Wohnungsunternehmen) sowie aktuelle Prozesse hinsichtlich der Verschiebung der Anteile dieser Eigentümer auf dem deutschen Wohnungsmarkt und somit auch in einzelnen Bestandsquartieren diskutieren.

### 3 Die Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes

---

Nachdem im vorherigen Kapitel die für diese Arbeit relevanten Aspekte hinsichtlich resilienter Quartiersentwicklung dargelegt wurden sowie der allgemeine Kenntnisstand zur Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung aufgegriffen wurde, soll im Folgenden der Kritik der unzureichenden Differenzierung der Wohnungseigentümer begegnet werden. Hierzu sollen im folgenden Kapitel zwei wesentliche Wohnungseigentümer (öffentliche - insbesondere kommunale - Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren) und deren Bedeutungsverschiebung auf dem deutschen Wohnungsmarkt vorgestellt werden. Gerade das Mietwohnungssegment in Deutschland, insbesondere auch in Berlin, unterlag seit Ende der 1990er Jahre hinsichtlich der Eigentümerstruktur einer massiven Transformation (vgl. u. a. HALLENBERG 2008a). Im Zentrum dieses Transformationsprozesses standen hierbei die Privatisierung öffentlicher Wohneinheiten und die damit einhergehende Ausbreitung anglo-amerikanischer Finanzinvestoren als Wohnungsvermieter. Wie im Folgenden gezeigt wird, konzentrierten sich die öffentlichen Debatten sowie die wissenschaftliche Forschung, welche diesen Transformationsprozess und dessen Folgen bisher untersuchte, vor allem auf die Konsequenzen für Mieterschaft und Gebäudesubstanz. Die Konsequenzen für die Quartiersentwicklung wurden dagegen kaum beachtet. Dies ist jedoch deshalb relevant, da insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, welche als wichtige Partner der Städte und Kommunen hinsichtlich Stadt- und Quartiersentwicklung gelten (vgl. GRANIKI 2016, S. 76), im Rahmen der Privatisierung zunehmend aus den Quartieren verschwanden. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände sowie ganzer Wohnungsunternehmen wirft die Gefahr eines Verantwortungsvakuums in den Quartieren auf, da den neuen privaten Investoren stadt- und quartiersentwicklungspolitische Verantwortung abgesprochen wird (vgl. HOLM 2008, S. 107). Somit muss sich Quartiersforschung, welche sich mit Wohnungseigentümern auseinandersetzt auch mit diesem Transformationsprozess sowie den beteiligten Eigentümern befassen, um die aktuelle Diskussion um Aspekte der Quartiersentwicklung zu bereichern.

Die nachfolgenden Ausführungen widmen sich der Darstellung der Transformation der Anbieterlandschaft auf dem deutschen, insbesondere auch dem Berliner Mietermarkt. Hierbei wird insbesondere der Zeitraum ab 1990 im Fokus der Betrachtung stehen, da dieser Zeitraum durch verschiedene Entscheidungen auf nationaler sowie lokaler Ebene den Transformations-

prozess entscheidend beeinflusste. Daran anschließend soll die Diskussion dieses Umwandlungsprozesses, insbesondere mit Bezug auf die Privatisierungsfolgen und darauf aufbauend die im späteren Verlauf dieser Arbeit aufgegriffenen Forschungslücken, aufgezeigt werden. Die Ausführungen in diesem Kapitel thematisieren zwar hauptsächlich die Entwicklungen in Berlin, müssen sich jedoch auch mit Entwicklungen auf gesamtdeutscher Ebene befassen, da Prozesse in Berlin zum Teil Resultat nationaler Entscheidungen und Vorgaben waren. Den Schilderungen des Transformationsprozesses sollen jedoch im Folgenden Ausführungen zur historischen Entwicklung des Mietwohnungsbestands, insbesondere hinsichtlich der Entstehung der öffentlichen Wohneinheiten, vorausgehen. Dies ist aus mehreren Gründen notwendig: zum einen ist die Entstehungsgeschichte des öffentlichen Wohnungsbestands ein entscheidender Grund für die aktuelle Verteilung der heutigen öffentlichen Wohnungen sowie der privatisierten Wohneinheiten und somit auch ein entscheidender Faktor für die heutige Prägung vieler Berliner Quartiere. Zum anderen ist in der Entstehung des öffentlichen Wohnungsbestands und der dieser zugrundeliegenden Wohnungspolitik ein entscheidender Grund für das heutige (Selbst)Verständnis der öffentlichen Wohnungsversorgung zu sehen, welches bis heute das Handeln öffentlicher Wohnungsunternehmen prägt (vgl. KRAEMER 2011, S. 16). Somit ist das Wissen um die Entstehung des öffentlichen Wohnungsbestands auch hinsichtlich des Verständnisses sowie der Einordnung der vorliegenden Studie relevant.

### **3.1 Entwicklung des Mietwohnungsbestands bis 1990**

Der massenhaften Privatisierung der öffentlichen Wohnungen ging ein jahrzehntelanger geförderter Aufbau dieses Wohnungsbestands voraus. Im Folgenden soll kurz die historische Entstehung des Berliner Wohnungsbestands und damit einhergehend die Bildung von bestimmten Stadtquartieren charakterisiert werden. Auch wenn in dieser Arbeit der Wohnungsbau kein zentraler Bestandteil ist, sind Ausführungen hinsichtlich dessen Entwicklung hochrelevant. Die historische Entwicklung der Wohngebäudestruktur verlief keineswegs gleichförmig, sondern lässt sich in unterschiedliche Entwicklungsstapen einteilen, welche maßgeblich durch die politischen Brüche im Deutschen Reich sowie in der BRD/DDR geprägt wurden. Jede dieser verschiedenen Entwicklungsphasen war durch unterschiedliche Auffassungen von Wohnungspolitik, verschiedene Wohnungsbauträger und Eigentümer sowie verschiedene Baustile und unterschiedliche räumliche Schwerpunkte geprägt. Diese Unterschiede lassen sich noch bis heute in den verschiedenen Quartieren Berlins nachvollziehen. So ist Berlin

heute ein städtebauliches Mosaik, bei dem Altbauquartiere der Gründerzeit, Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er sowie innerstädtische und randstädtische (Groß)Wohnsiedlungen<sup>79</sup> der Nachkriegszeit mit ihren unterschiedlichen Bebauungs- und Eigentümerstrukturen zum Teil in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen (vgl. UFFER 2011, S. 70ff.). Somit ist die historische Entwicklung des Bestands insbesondere in Hinblick auf die Entstehung verschiedenster Stadtquartiere sowie für die im Rahmen dieser Arbeit untersuchten Quartiere und deren Strukturen relevant.

Des Weiteren sieht KRAEMER insbesondere in den Entwicklungen der Nachkriegszeit einen Hauptgrund für die Entstehung des auch heute noch bei einer Vielzahl von Wohnungseigentümern vorherrschenden Bestandsdenkens, also der Fokussierung auf wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (vgl. KRAEMER 2011, S. 16). Da es die Aufgabe der Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg war, weite Teile der Bevölkerung in kürzester Zeit mit genügend preiswertem Wohnraum zu versorgen, musste eine Wohnraumversorgung unter ökonomischen und rationalen Gesichtspunkten erfolgen. Detailliertere Ausführungen hinsichtlich des historischen Wohnungsbaus und der Entwicklung des Wohnungsbestands sind notwendig, da die Bedeutung und Bewertung der in dieser Arbeit zentralen öffentlichen Wohnungsunternehmen und deren Beitrag zum (Berliner) Wohnungsbau nicht einheitlich waren, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterlagen und schließlich deutschlandweit in der massenhaften Wohnungsprivatisierung mündeten.

### **3.1.1 Die gründerzeitliche Bebauung bis 1918**

Als Berlin 1871 Hauptstadt des neu gegründeten Deutschen Reiches wurde, erlebte die Stadt in den folgenden Jahrzehnten ein enormes Bevölkerungswachstum (vgl. JACOB 1999, S. 184). Zählte Berlin 1871 noch ca. 826.000 Einwohner, überschritt die Bevölkerungszahl der Stadt

---

<sup>79</sup> Laut dem 1994 erschienenen Großsiedlungsbericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verfügen Großwohnsiedlungen mindestens über 500 Wohneinheiten (vgl. BMRBS 1994, S. 34). Hierbei wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass eine „pauschale Beurteilung der Großwohnsiedlungen (...) den vielfältigen Siedlungsstrukturen und Erscheinungsformen der Großwohnsiedlungen nicht gerecht [wird]“ (ebd., S. 34). Auch aktuell weist GRUNZE darauf hin, dass „die Differenzierung weitgehend unbearbeitet und als Forschungslücke bestehen [bleibt]“ (GRUNZE 2016, S. 107). Aufgrund dieser unzureichenden - und auch für diese Arbeit nicht zwingend erforderlichen - Systematisierung wird im Rahmen dieser Arbeit (insbesondere in den Kapiteln 4 und 5), sobald nicht anders erkenntlich, die Bezeichnung (Groß)Wohnsiedlung genutzt. Da im Folgenden nicht die Größe der Siedlungen, sondern insbesondere strukturelle Merkmale wie die Entwicklung und der Bau durch einen oder einige wenige Bauträger sowie die recht homogene Eigentümerstruktur relevant sind, umfasst dieser Terminus sowohl Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er als auch innerstädtische Wohnsiedlungen sowie randstädtische Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit. Nähere Ausführungen zum (Groß)Wohnsiedlungsbau finden sich in Kapitel 3.1.2 sowie 3.1.3.

1877 bereits die Millionengrenze und 1905 bereits die 2-Millionengrenze (+142% in 34 Jahren) (vgl. HÄUBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 32). Berlin galt zwischen 1871 und 1914 als „gigantische Großbaustelle, neben der sich die Neubauprojekte nach der Wiedervereinigung bescheiden ausnehmen“ (BARTH 2012, S. 10). Auch Umlandgemeinden verzeichneten in dieser Zeit ein rasches Bevölkerungswachstum und erhielten nach und nach Stadtrecht (vgl. DEMPS 2001, S. 88).

Um dem Bevölkerungsdruck entgegenzuwirken, wurde im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts die alte Residenzstadt ringförmig mit Bebauung erweitert. Grundlage dieser Bebauung war der 1862 von James Hobrecht erstellte Hobrecht-Plan (vgl. BERNET 2004, S. 403ff.). Der Plan wurde in der Folge zur Grundlage für die Stadterweiterung Berlins und legte neben Straßenbreiten, Gebäudehöhen auch ein rechtwinkliges Straßenraster fest. Die errichteten Mietskasernen - Wohngebäude aus Vorderhaus, Seitenflügel sowie Quergebäuden - wurden in Blockrandbebauung errichtet. Durch diese sehr dichte Bebauung wurde eine sehr intensive Nutzung der verfügbaren Fläche erreicht (vgl. HÄUBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 33f.). Diese neuen Bebauungsmöglichkeiten brachten einen neuen Investorentypus hervor: waren die Bauherren bis Mitte des 19. Jahrhunderts noch selbst die Bodeneigentümer, welche Häuser bauten, in denen sie selbst wohnten und sich mit der Entwicklung der Stadt identifizierten, waren die neuen Investoren reine Geschäftsleute, meist in der Form von Kapitalgesellschaften, welche den Wohnungsbau zu Renditezwecken betrieben. Zusammen mit der sich durch den massiven Zuzug verschärfenden Wohnungsnot ergab sich eine massive Wohnungsspekulation (vgl. JACOB 1999, S. 184). Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde die Blockrandbebauung aufgrund mangelhafter hygienischer Bedingungen zunehmend kritisiert. Vor allem die kleineren Wohnungen, welche in den Seitenflügeln und Hinterhöfen lagen, sowie die zahlreichen Kellerwohnungen waren durch eine teilweise massive Überbelegung gekennzeichnet und dienten als „Brutstätten von Krankheiten“ (BERNHARDT 1999, S. 45). Diese Situation wurde auch durch die nicht vorhandenen gesetzlichen Auflagen hinsichtlich Mindestwohnungsstandards begünstigt. Die öffentliche Hand zeigte jedoch keinerlei „Initiativen und Engagement, in den privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt einzugreifen“ (JACOB 1999, S. 184). Dies änderte sich auch bis zum Ende des Ersten Weltkriegs nicht grundlegend. Auch als Bauherr trat die öffentliche Hand - außer für ihre eigenen Bediensteten - nicht auf (vgl. BERNHARDT 1999, S. 49).

Als Gegenmaßnahme zu diesen katastrophalen Wohnbedingungen kam es insbesondere ab dem letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts zunehmend zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften<sup>80</sup>. Hierbei war es das Ziel, der quantitativen und qualitativen Wohnungsnot insbesondere in den Städten entgegenzutreten (vgl. BEETZ 2007, S. 241) und günstigen Wohnraum für die Arbeiterschicht zu schaffen. Bereits ab 1867 bildete sich ein Äquivalenzprinzip in der Wohnungswirtschaft heraus, bei dem der Staat nur solche Genossenschaften und Gesellschaften förderte, die sich einer „soziale[n] Orientierung“ (SCHMITT 2003, S. 57) verpflichteten. Diese Entwicklung kann als Vorläufer der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gesehen werden.

Die zwischen 1871 und 1918 entstandenen Quartiere befinden sich in der heutigen Berliner Innenstadt<sup>81</sup>. Sie zeichnen sich auch heute noch durch eine recht hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte<sup>82</sup> sowie durch eine funktionale Mischung aus. Des Weiteren ist auch die Eigentümerstruktur aufgrund der Entstehungsgeschichte des Gebäudebestands noch recht heterogen.

### 3.1.2 Der Wohnungsbau bis zum Ende des 2. Weltkriegs (1918-1945)

Mit Ende des Ersten Weltkriegs und der folgenden Gründung der Weimarer Republik änderte sich die passive Rolle der öffentlichen Hand im Wohnungsbau schlagartig. Zum einen kam es in der privat finanzierten Wohnungswirtschaft größtenteils zum Stillstand der Bautätigkeit (vgl. SENSTADT 2007, S. 70), zum anderen verschärfte sich die Wohnungsnot als Folge des Kriegs. Dies veranlasste die sozialdemokratische Regierung zu massiven Investitionen sowie Förderungen der Wohnungswirtschaft und der zunehmenden Gründung öffentlicher Wohnungsunternehmen<sup>83</sup> (vgl. GRANIKI 2016, S. 75). Somit wurde die „wohnungspolitisch innova-

---

<sup>80</sup> Die erste Wohnungsgenossenschaft („Häuserbaugenossenschaft zu Hamburg“) wurde in Deutschland zwar schon 1862 gegründet, doch durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 1889 nahmen Genossenschaftsgründungen rasant zu. Ab nun hafteten die Mitglieder nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern nur noch mit ihrem eingebrachten Kapital (vgl. CROME 2007, S. 212).

<sup>81</sup> Durch die Zerstörungen während des Zweiten Weltkriegs finden sich in Berlin nur noch selten Quartiere, welche über die komplette ursprüngliche Bausubstanz verfügen. Durch den Wohnungsbau der Nachkriegszeit wurden Quartiere zum Teil komplett abgerissen oder durch Lückenschluss mit neuerer Bausubstanz ergänzt.

<sup>82</sup> Zwar wurde die Gebäudesubstanz zum Teil entkernt, also die ursprüngliche Bausubstanz durch Entfernen von Quergebäuden aufgelockert, sodass die Wohnblöcke nun über größere Innenhöfe verfügen, jedoch ist die Bebauung im Vergleich zu den in der Folge entstandenen Wohnanlagen durch eine höhere Dichte geprägt.

<sup>83</sup> Zwar erfolgte die Gründung öffentlicher Wohnungsunternehmen insbesondere nach dem Ersten Weltkrieg, jedoch existierten öffentliche Wohnungsunternehmen auch schon früher. Das älteste kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands - die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH - wurde bereits 1856 gegründet (vgl. LIEBERKNECHT 2016, S. 78f.).

tivste Phase“ (SCHMITT 2003, S. 57) der deutschen Geschichte eingeleitet. Der Großteil des Wohnungsbaus wurde in dieser Zeit durch gemeinnützige Wohnungsgesellschaften durchgeführt (vgl. BERNHARDT 1999, S. 59). Diese waren zum einen die schon vorhandenen oder neu entstehenden Genossenschaften sowie die neu entstehenden öffentlichen Wohnungsunternehmen des Reiches und der Kommunen<sup>84</sup>. Seit den 1920er Jahren versuchten die Kommunen durch einen neugeschaffenen eigenen Wohnungsbestand dazu beizutragen, dass eine „Entkopplung der Schicksale auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt für mehr Haushalte möglich wird“ (HÄÜBERMANN 2006, S. 162). Durch staatliche und kommunale Förderung war es den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den früheren Kleinunternehmern möglich, größere geschlossene Wohnsiedlungen zu bauen (vgl. BERNHARDT 1999, S. 59f.). Somit konnte das Ziel, erschwinglichen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu bauen, schneller erreicht werden. Von 1918 bis 1930 konnten so ca. 135.000 Wohneinheiten in Berlin errichtet werden, ca. 60% davon durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPAN 2000, S. 49). Dieser hohe Anteil war möglich, da die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei der Vergabe öffentlicher Fördermittel gegenüber anderen Bauherren bevorzugt wurden (vgl. HANAUSKE 1999, S. 99). Somit konnte erstmals ein massenhafter Bau von Wohneinheiten realisiert werden (vgl. SENSTADT 2007, S. 4). In dieser Zeit nahmen auch vier der heutigen sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins ihre Tätigkeit auf<sup>85</sup>.

1930 wurde dann die Wohnungsgemeinnützigkeit erstmals durch eine Rechtsverordnung gesetzlich festgehalten (vgl. HANAUSKE 1995, S. 228). Neben den Bauträgern und späteren Eigentümern änderte sich auch der Baustil maßgeblich. Im Vergleich zur dichten gründerzeit-

---

<sup>84</sup> Gemeinnützige Wohnungsunternehmen waren nicht auf bestimmte Rechtsformen festgelegt. Neben Genossenschaften und Körperschaften öffentlichen Rechts agierten auch Aktiengesellschaften sowie GmbHs als gemeinnützige Wohnungsunternehmen (vgl. JENKIS 2000, S. 17). Entscheidender als die Rechtsform war die Satzung der Wohnungsunternehmen. Sie befassten sich mit dem Bau von Kleinwohnungen, das Unternehmensvermögen war prinzipiell an wohnungswirtschaftliche Zwecke gebunden und die Gewinnausschüttung an die jeweiligen Mitglieder betrug maximal vier Prozent der Kapitaleinlagen. Die Mietpreisgestaltung hatte hierbei lediglich zur Deckung laufender Ausgaben der Wohnungsbewirtschaftung einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals zu erfolgen. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen hatten sich einer jährlichen Prüfung zu unterziehen, bei der die Gemeinnützigkeit der Geschäftstätigkeit der Unternehmen entsprechend des Gemeinnützigkeitsgesetzes festgestellt wurde (vgl. HANAUSKE 1995, S. 229).

<sup>85</sup> 1919 wurde die „Heimstätten AG Groß-Berlin“ (HEIMAG) gegründet und änderte ihren Namen 1931 in „Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Groß Berlin“ (GEWOBA) (vgl. GEWOBA 2016). 1922/23 begann die 1900 gegründete „Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten“ mit ihrem Engagement auf dem Berliner Wohnungsmarkt - ab 1949 „Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft“ (GESOBAU) (vgl. GESOBAU 2016). 1924 wurden die STADT UND LAND unter dem Namen „Märkische Scholle“ (vgl. STADT UND LAND 2016) sowie die „Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus gemeinnützige Aktiengesellschaft“ (DEGEWO) (vgl. DEGEWO 2016c) gegründet.

lichen Blockrandbebauung der Vorkriegszeit war der Wohnungsbau der 1920er und 1930er vermehrt durch lockere Zeilenbebauung geprägt. Die ab 1925 neu in Kraft getretene Bauordnung ließ darüber hinaus keine Hinterhausbebauung mehr zu (vgl. JACOB 1999, S. 191). Die neuen Wohnanlagen waren durch einen großen Grünflächenanteil, einer zu jener Zeit modernen Architektur sowie qualitativ höherwertiger Ausstattung (u. a. Küche, Bad, Warmwasser und Zentralheizung) gekennzeichnet. Architekten wie Bruno Taut, Ludwig Mies van der Rohe oder Walter Gropius erlangten internationale Aufmerksamkeit und die Architektur wurde als „Berlin Modern style“ (SENSTADT 2007, S. 9) bekannt.

Die räumliche Verteilung der neuen Wohnstandorte war zum einen durch die zu dieser Zeit vorherrschende Idee der „funktionalen Stadt“ und deren Ansatz der räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten (vgl. FÜRST et al. 1999, S. 29ff.), zum anderen durch den größeren Flächenverbrauch und die Enge in der Innenstadt geprägt. Einige dieser neuen Standorte konnten noch als Verdichtung vorhandener urbaner Strukturen errichtet werden (Siedlung Schillerpark, Wohnstadt Carl Legien), während größere Wohnanlagen, welche über umfangreichere Grünflächen verfügten, außerhalb des verdichteten Stadtkörpers gebaut wurden (Hufeisensiedlung Britz, Weiße Stadt, Großsiedlung Siemensstadt) (vgl. SENSTADT 2007, S. 3ff.).

Die Gemeinnützigkeitsverordnung wurde 1940 durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fortgeführt (vgl. HANAUSKE 1995, S. 228) und auch die Wohnbebauung zwischen 1933 und 1940 knüpfte an die Bebauung der Weimarer Republik an<sup>86</sup>. Jedoch wurde aus städtebaulichen Überlegungen darüber hinaus auch wieder Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauung durchgeführt. Aufgrund von Kostendruck und der großen Zahl neu zu errichtender Wohnungen wurden die Ausstattungsstandards abgesenkt (vgl. DONATH 2013, S. 236). Der Wohnungsbau orientierte sich weniger an der Schaffung neuer Siedlungen, sondern an der durch Flächenerschließung möglichen Erweiterung bestehender Anlagen (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 53). Bauträger waren weiterhin die großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, welche zwischen 1933 und 1940 in Berlin für insgesamt 50% des Bauvolumens aufkamen (vgl. HANAUSKE 1995, S. 1116). Durch Gleichschaltung wurde jedoch die Vielfalt der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beendet (vgl. JACOB 1999, S. 193), welche zwangsweise von NS-Behörden und Verbänden übernommen wurden<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> Als typisches Beispiel für den nationalsozialistischen Wohnungsbau kann die Flusspferdhofsiedlung in Berlin-Hohenschönhausen angesehen werden (vgl. DONATH 2013, S. 235).

<sup>87</sup> So wurden 1933 zum Beispiel mit der Gemeinnützigen Heimstätten-Aktiengesellschaft (GEHAG) sowie der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) zwei der größten in Berlin



Während des Zweiten Weltkriegs wurde der Wohnungsbau, trotz einer sich wieder verschärfenden Wohnungsnot, der Errichtung von Repräsentationsbauten des NS-Regimes sowie kriegsnotwendiger Projekte untergeordnet (vgl. SCHÄCHE 1999, S. 194). Ausschlaggebend dafür war neben der Ressourcenfrage das im Februar 1940 angeordnete Bauverbot für die Dauer des Kriegs (vgl. DONATH 2013, S. 238). Insgesamt wurden während der Zeit des Nationalsozialismus 102.000 Wohneinheiten in Berlin geschaffen (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 53)<sup>88</sup>.

Die zwischen den beiden Weltkriegen entstandenen Quartiere verfügten gegenüber den Quartieren der Gründerzeit zwar über eine geringere Bebauungs- und Bevölkerungsdichte, dafür aber über keine funktionale Mischung, da sie vornehmlich als Wohnquartiere errichtet wurden. Ein weiterer wesentlicher Unterschied war die recht homogene Eigentümerstruktur, da Siedlungen meist von einem bzw. wenigen großen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen errichtet wurden. Diese Strukturen lassen sich auch heute noch in den Quartieren erkennen.

### **3.1.3 Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit (1945-1990)**

Der Zweite Weltkrieg sorgte in Berlin für eine massive Zerstörung des vorhandenen Wohnraumes. Etwa 35% aller Wohnungen in der Stadt (ca. 556.500 Einheiten) wurden vernichtet oder waren gänzlich unbewohnbar. Bis zur Spaltung der Stadt 1948 bestand der Wohnungsbau in Berlin folglich lediglich aus Instandsetzung, Wiederaufbau und der Errichtung von provisorischen Behelfswohnungen. Bis 1948 konnten 60.000 - 70.000 Wohnungen instandgesetzt werden (vgl. HANAUSKE 1999, S. 88, 92).

In Folge der Ersten Berlin-Krise (Juni 1948 - Mai 1949) kam es zur endgültigen Spaltung der Stadtverwaltung und zur Gründung von BRD und DDR (vgl. FLEMMING 2008, S. 16ff.). Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit war bis auf eine kurze Phase des Wiederaufbaus in der Folge jedoch durch unterschiedliche Entwicklungen in West- und Ostberlin gekennzeichnet. Daher sollen im Folgenden die Entwicklungen in den beiden Teilstädten getrennt voneinander dargestellt werden.

---

tätigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Deutschen Arbeiterfront (DAF) übernommen (vgl. HANAUSKE 1995, S. 261, 269).

<sup>88</sup> Da in der Statistik auch Wohnungsteilungen als neue Wohneinheiten gezählt wurden, ist der reale Zuwachs an Wohnraum hier geringer (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 53).

### *Der Wohnungsbau in Westberlin (1949-1989)*

Der Wohnungsbau in Westberlin lässt sich grob in zwei Phasen einteilen. Zum einen die Phase des großflächigen Sozialen Wohnungsbaus bis Ende der 1960er Jahre, zum anderen eine sich mit einer Übergangsphase daran anschließende Periode innerstädtischer Sanierungsprogramme. Die erste Phase war nach der fortgeführten Instandsetzung, welche in Westberlin bis Anfang der 1950er weiterhin vorherrschend war, durch massive öffentliche Wohnungsbauförderung gekennzeichnet. Die Grundlage dafür bildeten das Erste (1950) sowie das Zweite (1956) Wohnungsbaugesetz, welche jeweils auf Bundesebene verabschiedet wurden (vgl. KÜHNE-BÜNING et al. 2005, S. 237). Der Soziale Wohnungsbau war hierbei zwar staatlich gefördert, wurde jedoch privatwirtschaftlich durchgeführt. Die Förderung wurde im Wesentlichen über Kapitalsubventionen in Form von Baudarlehen realisiert, welche für die Bauherren im Vergleich zum Kapitalmarkt wesentlich günstigere Konditionen hinsichtlich Zins und Tilgung aufwiesen (vgl. HANAUSKE 1999, S. 96). Im Vergleich zur Weimarer Republik war es jedoch im Sozialen Wohnungsbau das Ziel, öffentliche Fördermittel allen Bauherrengruppen in gleichem Maße zugänglich zu machen, sodass in der Folge die entstehenden Sozialwohnungen durch eine Vielzahl von verschiedenen Bauherrentypen (nicht gemeinnützige Wohnungsunternehmen, private Einzelbauherren sowie weiterhin gemeinnützige Wohnungsunternehmen) errichtet werden konnten (vgl. STEPHENS et al. 2008, S. 119). Das vor dem Krieg verabschiedete Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hatte, bis auf die Streichung einiger nationalsozialistischer Formulierungen, auch nach dem Krieg weiterhin Bestand (vgl. HANAUSKE 1995, S. 228f.). Von den 207.000 Wohnungen, welche zwischen 1949 und 1961 in Westberlin gebaut wurden, waren 90% Sozialwohnungen. 39% wurden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fertiggestellt (vgl. HANAUSKE 1999, S. 102). Aufgrund der durch die Zerstörung des Kriegs auch innerstädtisch wieder verfügbaren Freiflächen, wurde der Wohnsiedlungsbau sowohl innerstädtisch (z. B. die Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg) als auch randstädtisch (z. B. Georg-Ramin-Siedlung in Spandau) durchgeführt. In Fortführung des Wohnungsbaus aus den 1920ern und 1930ern wurden die Wohnsiedlungen nach dem Prinzip der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ in Zeilenbauweise errichtet (vgl. SEWING & HANNEMANN 1999, S. 216). Somit brachten die 1950er sowohl stadtplanerisch als auch wohnungsbaulich keine wesentlichen Neuerungen und die entstehenden Quartiere ähnelten, auch hinsichtlich der recht homogenen Eigentümerstrukturen, denen der Vorkriegszeit.

Dies änderte sich Anfang der 1960er, als sich das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ in der westdeutschen und auch in der Westberliner Stadtplanung durchsetzte (vgl. FÜRST et al. 1999,

S. 49). In der Folge entstanden mit dem Märkischen Viertel (ca. 17.000 Wohneinheiten), der Gropiusstadt (ca. 18.000 Wohneinheiten) und dem Falkenhagener Feld (ca. 11.500 Wohneinheiten) in Berlin drei Großwohnsiedlungen von bis dahin ungekannter Größenordnung, welche größten Teils von städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet wurden (vgl. KUHN 1999, S. 120). Die vorherrschende Bauform waren bis zu 31-Stockwerke hohe Hochhäuser, welche die sehr flächenintensive Zeilenbauweise ablösten (vgl. HANAUSKE 1999, S. 105) und der angestrebten Urbanität Rechnung tragen sollten. Zwar war im neuen Leitbild konzeptionell eine Mischung städtischer Nutzungen vorgesehen, jedoch wurde diese in der Praxis kaum umgesetzt (vgl. FÜRST et al. 1999, S. 49ff.), sodass wiederum recht monofunktionale Wohnquartiere entstanden.

Eine zweite Entwicklung, welche mit dem ersten Sanierungsprogramm 1963 parallel mit der Errichtung der neuen Großwohnsiedlungen begann und eine Wende in der Städtebaupolitik Westberlins einleitete, war die zunehmende Orientierung auf den sanierungsbedürftigen Mietskasernenbestand der Innenstadt. Dies betraf jedoch vorerst nur einige ausgewählte Sanierungsgebiete mit insgesamt 56.000 Wohneinheiten (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 227). Doch anstatt einer schrittweisen Sanierung der Gebäudesubstanz wurde der Ansatz des Totalabrisses mit anschließendem Neuaufbau verfolgt (vgl. HANAUSKE 1999, S. 108)<sup>89</sup>. Sanierungsträger waren hierbei fast ausschließlich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, welche die Gebäude von zum Teil ganzen Vierteln und Straßenzügen vor dem Abriss von den Eigentümern erwarben und die Mieterschaft umsiedelten (vgl. ZHANG 2015, S. 67). Der Umzug der Mieterschaft erfolgte meist in die neu entstehenden Großwohnsiedlungen am Stadtrand (vgl. HÄUßERMANN & KAPPHAN 2000, S. 81). Der Neubau<sup>90</sup> folgte ebenfalls der Idee von „Urbanität durch Dichte“ und so entstanden nun auch innerstädtisch recht monofunktionale Wohnsiedlungen, jedoch kleinerer Dimension. Die Folge war ein innerstädtisches Nebeneinander von gründerzeitlichen Altbauquartieren sowie Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit. Darüber hinaus setzte erstmals eine Homogenisierung der innerstädtischen Eigentümerstruktur ein, da vormals vorrangig in Einzeleigentum befindlicher Altbaubestand durch Wohnsiedlungen er-

---

<sup>89</sup> Aufgrund der flächenhaften Anwendung dieses städtebaulichen Ansatzes wurde dieser später als Flächen- oder Kahlschlagsanierung bezeichnet.

<sup>90</sup> Da der mit der Flächensanierung verbundene Prozess vom Grunderwerb bis zur Umsiedlung der Mieterschaft im Durchschnitt etwa 13 Jahre betrug, konnte der eigentliche Neubau meist erst ab Mitte der 1970er stattfinden (vgl. HÄUßERMANN & KAPPHAN 2000, S. 78). Die leeren und degradierten Wohnungen wurden übergangsweise an Gastarbeiterfamilien vermietet. Nach dem Abriss wurden sie in das nächste Sanierungsgebiet umgesiedelt, da sie als nichtdeutsche Staatsbürger zunächst keinen Anspruch auf die neu entstandenen Sozialwohnungen hatten (vgl. GEBHARDT 2001, S. 53).

setzt wurde, welche aus einer Hand entstanden. In dieser Phase entstanden zwischen 1962 und 1968 ca. 132.000 Wohnungen in Westberlin, von denen 85% im Sozialen Wohnungsbau errichtet wurden. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen erbauten 43% davon (vgl. HANAUSKE 1999, S. 113).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich diese erste Phase (bis Ende der 1960er) der Nachkriegsentwicklung durch eine sehr hohe Kontinuität in der Wohnungsbaupolitik auszeichnete, welche durch eine massive Förderung der quantitativen Wohnraumversorgung, insbesondere im Mietwohnungssegment, und durch die Dominanz städtischer Wohnungsunternehmen gekennzeichnet war (vgl. KUHN 1999, S. 116). Vor allem nach dem Mauerbau fuhren private Investoren ihre Investitionstätigkeit zurück (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 76). Somit ähneln die während dieser Zeit entstandenen innerstädtischen sowie peripheren Quartiere den Wohnsiedlungen der Zwischenkriegszeit hinsichtlich ihrer äußerst homogenen Eigentümerstruktur.

Diese Kontinuität des Wohnungsbaus war in den folgenden zwei Jahrzehnten bis zur Wiedervereinigung weniger ausgeprägt. Zwar wurde die in den 1960er Jahren eingeleitete zunehmende Orientierung auf die innerstädtischen Quartiere beibehalten, jedoch sorgten wirtschaftliche, kulturelle sowie politische Veränderungen für eine Krise des bisherigen öffentlich geförderten Massenwohnungsbaus. Der bisherige innerstädtische Wohnungsbau wurde insbesondere aufgrund der durchgeführten Kahlschlagsanierung ab Anfang der 1970er massiv kritisiert und in Frage gestellt (vgl. ZHANG 2015, S. 67). Die immer heftiger werdenden Proteste erzwangen nach und nach die Aufgabe dieser radikalen Flächensanierung. So wurde Mitte der 1970er die Modernisierung und Sanierung als „dritte Säule der Wohnungspolitik“ (KUHN 1999, S. 125) angesehen. Zwar wurde der Kahlschlag ganzer Viertel und Straßenzüge eingestellt, jedoch wurden immer noch die vorhandenen Blockinnenbereiche durch Entkernung aufgelockert. Erst Anfang der 1980er leitete der neue Berliner Bürgermeister Richard von Weizsäcker (CDU), auch auf massiven Druck durch die entstandene Hausbesetzer-Bewegung, mit der Losung „Instandhaltung vor Modernisierung, Modernisierung vor Sanierung, also vor Abriß und Neubau“ (in WELCH GUERRA 1992, S. 77) eine grundsätzlich neue Entwicklung im Umgang mit dem Mietskasernenbestand ein, welcher nun „als positives Element des alten Berlin“ (BODENSCHATZ 1999, S. 230) neu bewertet wurde. 1982 verabschiedete das Abgeordnetenhaus zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung, welche zentraler Bestandteil der weiteren Sanierungstätigkeiten wurden (vgl. KUHN 1999, S. 132). Diese veränderte Wahr-

nehmung und Beurteilung des nach dem Krieg als lebensunwürdig angesehenen Altbaubestands wurde auch durch das Ende des Großsiedlungsbaus 1974 sowie das im Zuge der weltweiten Wirtschaftskrise einsetzende Ende des deutschen Wirtschaftswunders begünstigt (vgl. HÄUBERMANN 2006, S. 159). Da die öffentlichen Haushalte zunehmend in finanzielle Notlage gerieten, wurde die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus bis Mitte der 1980er Jahre nahezu eingestellt, da sich die behutsame Stadterneuerung für die öffentliche Hand insgesamt auch kostengünstiger darstellte (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 230ff.). Darüber hinaus setzte auch eine kulturelle Entwertung der Nachkriegsbebauung ein. Insbesondere die Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre galten bald als „unmenschliche Wohnstätten“ (ebd., S. 235). Da diese Siedlungen in den 1980er Jahren bereits selbst zu Erneuerungsgebieten wurden, bildete sich vermehrt ein Bewusstsein für die Vorzüge des urbanen Wohnens und die bevorzugten Wohnlagen verlagerten sich zunehmend in die Innenstadt (vgl. ebd., S. 235; KUHN 1999, S. 126). Das Ende des Massenwohnungsbaus beendete auch die Dominanz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Stattdessen begannen (kleinere) private Eigentümer, ihren Marktanteil auszubauen (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 233; DROSTE & KNORR-SIEDOW 2008, S. 97f.). Diese Entwicklung war eingebettet in eine generelle Orientierung der gesamtdeutschen Wohnungspolitik hin zu mehr Deregulierung sowie einer langsamen Marktöffnung. Es wurde nicht nur die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus größtenteils gestoppt, sondern vielmehr wurde auch damit begonnen, Sozialwohnungen zu privatisieren sowie vermehrt Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ziel war es, die in Berlin besonders große zahlenmäßige Kluft zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbestand zu verringern (vgl. KUHN 1999, S. 129ff.). Diese Entwicklung bedeutete für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht nur einen quantitativen Bedeutungsverlust hinsichtlich ihrer Marktanteile, sondern auch eine qualitative Abwertung und schwindende Akzeptanz (vgl. WELCH GUERRA 1992, S. 74), in deren Konsequenz 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit schließlich abgeschafft wurde (vgl. JENKIS 2000, S. 143ff.).

Die zunehmende kulturelle und politische Abwertung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen während der letzten 15 Jahre vor der Wiedervereinigung wurde deren enormer Bedeutung für die Westberliner Wohnungsver-sorgung der Nachkriegszeit kaum gerecht: von den rund 550.000 Wohnungen, welche zwischen 1948 und 1987 errichteten wurden (dies entspricht etwa 50% des vorhandenen Wohnungsbestands von 1987), waren 78% öffentlich gefördert (vgl. KEMPER 1998, S. 19) und der größte Teil davon von den gemeinnützigen, insbesondere den städtischen, Wohnungsunternehmen

gebaut worden. 1990 verfügte Westberlin über insgesamt acht städtische Wohnungsunternehmen mit 236.000 Wohneinheiten (21,6% des gesamten Wohnungsbestands) (vgl. HOLM 2005a, S. 4).

Während in der ersten Phase der Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg, sowohl in der Peripherie als auch durch Kahlschlagsanierung in der Innenstadt, zahlreiche neue Wohnquartiere entstanden, spielte der Wohnungsneubau ab Mitte der 70er Jahre insgesamt eine immer geringere Bedeutung, sodass kaum noch neue Stadtquartiere entstanden. Vielmehr wurden durch die verfolgte Wohnungspolitik bestehende Quartiere, insbesondere in der Innenstadt, saniert und aufgewertet.

#### *Der Wohnungsbau in Ostberlin (1949-1989)*

Ähnlich wie in Westberlin war auch der Wohnungsbau in Ostberlin durch ein sozialstaatliches Leitbild bestimmt. War dies in Westberlin die Folge staatlicher Förderung, wurde der Wohnungsbau im Ostteil der Stadt durch die zentralstaatliche Leitung der DDR durchgeführt (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 222). Somit ergaben sich für die Wohnungsproduktion der DDR und somit Ostberlins erkennbare Unterschiede gegenüber der westlichen Teilstadt. Unter dem Ziel einer „Entkommerzialisierung von Stadtentwicklung und Wohnungsbau“ (HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 59) wurden Marktmechanismen außer Kraft gesetzt, Grund und Boden verstaatlicht und enteignet sowie Wohnungsproduktion und -verteilung in die Hand des Staates übergeben. Diese grundlegende Ausrichtung wurde mit dem von der Volkskammer der DDR 1950 verabschiedeten Nationalen Aufbaugesetz<sup>91</sup> festgelegt (vgl. PASSE 1994, S. 35). Dieser erste wichtige Meilenstein der DDR-Wohnungspolitik gab dem Staat darüber hinaus uneingeschränktes Enteignungsrecht zum Zwecke des Wiederaufbaus der Städte. Zudem sollte der Städtebau nach dem Beispiel der Sowjetunion einer an „nationalen Tradition orientierten kompakten Stadt“ (SEWING & HANNEMANN 1999, S. 212) folgen. Hierzu wurden die „Sechzehn Grundsätze des Städtebaus“ nach sozialistischem Vorbild aufgestellt. Zum Sinnbild der neuen Bauweise wurde hierbei die Stalinallee<sup>92</sup> in Berlin-Friedrichshain, deren Bebauung zur nationalen Aufgabe erklärt wurde. Zwischen 1951 und 1953 wurden in traditioneller Ziegelbauweise auf 1,8 Kilometer Länge 5.500 Wohneinheiten errichtet, welche über

---

<sup>91</sup> Genauer nannte es sich „Gesetz über den Aufbau der Städte in der Deutschen Demokratischen Republik und der Hauptstadt Deutschlands, Berlin“ (GUDERMANN 1999, S. 151).

<sup>92</sup> Heutige Karl-Marx-Allee.

ein repräsentatives Äußeres sowie eine hohe Wohnqualität verfügten und für den Wohnungsbau der Nachkriegszeit fast luxuriös erschienen (vgl. GUDERMANN 1999, S. 152f.). Diese nationale Architektur wurde ab 1953 durch eine erste Zäsur im Wohnungsbau der DDR beendet. Nach dem Tod Stalins und der daraus folgenden Machtübernahme Chruschtschows in der Sowjetunion änderte sich die Wohnungs- und Baupolitik maßgeblich. Die für zu hohe Baukosten verantwortliche repräsentative Bauweise wurde durch eine zunehmende Standardisierung und Industrialisierung des Wohnungsbaus ersetzt, um somit die Bauproduktion zu steigern (vgl. PASSE 1994, S. 36f.). Das erste nach dieser Maßgabe produzierte mehrstöckige Gebäude in Ostberlin wurde 1953 in Plattenbauweise errichtet. In Konsequenz dieser neuen wohnungspolitischen Ausrichtung wurde die Wohnbebauung entlang der Stalinallee zwischen 1959-1965 in Richtung Stadtzentrum erweitert - nun allerdings in Plattenbauweise (vgl. DORST 1990, S. 104). Auch weitere Viertel in der Innenstadt (z. B. das heutige Heinrich-Heine-Viertel in Berlin-Mitte oder das Hans-Loch-Viertel in Berlin-Lichtenberg - jeweils ca. 5.000 Wohneinheiten) entstanden auf diese Weise (vgl. GUDERMANN 1999, S. 157). Ähnlich wie in Westberlin waren es meist reine Wohnsiedlungen, welche in recht offener Zeilenbebauung errichtet wurden und sowohl von der Anzahl der Stockwerke (meist vier Stockwerke) als auch der Anzahl der Wohneinheiten wesentlich kleiner waren als die später entstehenden randstädtischen Großwohnsiedlungen. Insgesamt lässt sich somit der Wohnungsbau in Ostberlin bis 1970 durch die Entstehung kleinerer Wohnsiedlungen in der Innenstadt sowie in Innenstadtnähe charakterisieren (vgl. SCHULZ 1991, S. 17).

Diese bauliche und architektonische Zurückhaltung änderte sich mit der Machtübernahme Honeckers 1971, welche einen entscheidenden Wendepunkt in der Wohnungspolitik der DDR markierte. Die bis dato recht nachrangige staatspolitische Bedeutung des Wohnungsbaus mit ausgesprochen niedrigen landesweiten Neubauvolumina von jährlich durchschnittlich 59.000 Einheiten in der Ära Ulbricht erhielt ab nun für die folgenden knapp 20 Jahre „den höchsten Stellenwert in der Sozialpolitik der SED“ (BUCK 1996, S. 68). Da der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg bis hierhin nur unzureichend begegnet wurde, kam es 1973 auf dem 10. SED-Parteitag zum Beschluss, eine flächendeckende quantitative Wohnungsversorgung bis 1990 sicherzustellen (vgl. PASSE 1994, S. 47). Hierbei war es nun das Ziel, jeder Familie eine funktionsfähige Wohnung zur Verfügung zu stellen (vgl. SCHULZ 1991, S. 9). In Ostberlin führte dieses ehrgeizige Ziel zur Errichtung riesiger, in industrieller Plattenbauweise errichteter, Großwohnsiedlungen. Als Generalprobe konnte die erste komplexe Großwohnsiedlung Fennpfuhl (1972-1986) im Bezirk Lichtenberg mit „nur“ 15.500 Wohneinheiten lediglich vier

Kilometer vom Stadtzentrum errichtet werden (vgl. GUDERMANN 1999, S. 163ff.). Weitere „hyper-settlements“ (KEMPER 1998, S. 18) mussten aufgrund des hohen Flächenbedarfs in der Peripherie entstehen. Dies waren die Großwohnsiedlungen Berlin-Marzahn (1977-1985 - ca. 60.000 Wohneinheiten), Berlin-Hohenschönhausen (1982-1987 - ca. 37.000 Wohneinheiten) und Berlin-Hellersdorf (1981-1992 - ca. 45.000 Wohneinheiten) (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 232; GUDERMANN 1999, S. 165ff.; RIETDORF et al. 2001, S. 5). Gegenüber diesen Siedlungen stellten sich die drei randstädtischen Großwohnsiedlungen Westberlins aus quantitativer Perspektive eher bescheiden dar<sup>93</sup>. Zwischen 1973 und 1986 konnten so in Ostberlin insgesamt 200.000 Wohnungen gebaut werden, was 20% des gesamten Bauvolumens der DDR in dieser Zeit entsprach (vgl. KEMPER 1998, S. 18). Diese Hochphase des industriellen DDR-Wohnungsbaus begann zu einer Zeit, als in Westberlin der Wohnungsneubau insgesamt und die Großwohnsiedlungen im Speziellen schon wieder an Bedeutung verloren (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 231). Ein wesentlicher Unterschied der Großwohnsiedlungen in Ostberlin zu den Pendants im Westteil war die Heterogenität der Bewohnerschaft hinsichtlich ihres Sozialstatus. Die soziale Durchmischung kann hierbei auch als Folge fehlender Alternativen auf dem Wohnungsmarkt gesehen werden (vgl. RIETDORF et al. 2001, S. 4).

Hieran zeigt sich auch die mangelhafte Einbeziehung des Altbaubestands in die Wohnungsverorgung Ostberlins. Anders als in Westberlin begann der Kahlschlag der Altbausubstanz bereits in den 1950ern, um für sozialistische Bauvorhaben wie der Stalinallee Platz zu schaffen und ging somit dem Bau der Großwohnsiedlungen voraus (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 225). Ab 1973 wurde innerstädtischer Wohnungsbau sowie auch die Sanierung und Modernisierung des Altbaubestands unter dem Schlagwort „[k]omplexe Rekonstruktion“ (ebd., S. 230) programmatisch durchgeführt. Da der Mietskasernenbestand jedoch als ein „relic from the former capitalist system“ (KEMPER 1998, S. 18) bewertet wurde, beschränkten sich innerstädtische Maßnahmen lediglich auf einige ausgewählte Projekte (z. B. Arnimplatz im Bezirk Prenzlauer Berg oder Arkonaplatz in Berlin-Mitte) (vgl. HÄUßERMANN & KAPPHAN 2000, S. 179). Diese Einzelprojekte konnten die generelle Degradation des Ostberliner Mietskasernenbestands jedoch nicht verhindern und so wurde, ähnlich wie zeitweilig in Westberlin, der Altbaubestand, welcher durch die Kommunale Wohnungsverwaltung bewirtschaftet wurde, großflächig dem Verfall preisgegeben. Da hier später repräsentative Neubauvorhaben entstehen

---

<sup>93</sup> Allein die Großwohnsiedlung Marzahn war mit etwa 167.000 Einwohnern auf 32 Quadratkilometern etwa doppelt so groß wie die Gropiusstadt und das Märkische Viertel zusammen (vgl. GUDERMANN 1999, S. 165) und wurde zur größten Großwohnsiedlung ganz Deutschlands (vgl. BODENSCHATZ 1999, S. 232).



sollten (z. B. das Nikolaiviertel - 1980-1987), nahm man diese Entwicklung in Kauf. Für die neuen Projekte wurde eine modifizierte Plattenbauweise entwickelt, sodass, im Vergleich zu den Großwohnsiedlungen, Gewerbe im Erdgeschoss untergebracht werden konnte (vgl. DORST 1990, S. 104ff.; GUDERMANN 1999, S. 170).

1989 waren, ähnlich wie in Westberlin, ca. 50% des vorhandenen Wohnungsbestands Ostberlins in der Nachkriegszeit gebaut worden (vgl. SCHULZ 1991, S. 19). Fast der gesamte Wohnungsneubau wurde durch Wohnbaukombinate, die Kommunale Wohnungsverwaltung sowie durch Arbeitergenossenschaften durchgeführt (vgl. BORST 1996, S. 108). Privater Wohnungsbau hatte kaum Bedeutung und lediglich einen Anteil von zwei Prozent am Wohnungsneubau (vgl. SCHULZ 1991, S. 19). 1987 waren offiziell 41% des DDR-Wohnungsbestands im Besitz der öffentlichen Hand, 18% im Besitz von Genossenschaften und 17% wurden privat vermietet. Die übrigen 24% waren Selbstnutzer (vgl. HÄÜBERMANN 1996, S. 290). Dies suggeriert zwar eine diverse Eigentümerstruktur, tatsächlich stand jedoch zumindest der komplette Mietwohnungsbestand unter staatlicher Kontrolle. Bei den Arbeitergenossenschaften handelte es sich um Wohnungsunternehmen, die aus volkseigenen Betrieben hervorgingen, welche zudem massiv von der öffentlichen Hand unterstützt wurden (vgl. HOFFMANN 1973, S. 522ff.). Somit befand sich der komplette Wohnungsneubau in Volkseigentum. Darüber hinaus konnten Privateigentümer, welche nicht enteignet wurden, nicht über ihre Wohnungen verfügen und überließen die Verwaltung aufgrund der erzwungenen unrentablen Bewirtschaftung (z. B. durch das Einfrieren der Mieten auf Vorkriegsniveau) der Kommunalen Wohnungsverwaltung. Somit war der Privatbesitz lediglich formal gültig. Dies galt auch für Wohnungen von Abwanderern in die BRD: sie blieben zwar formal Eigentümer, ihr Wohnungsbestand ging jedoch in Kommunale Wohnungsverwaltung über (vgl. HÄÜBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 179). Somit entwickelte sich in Ostberlin eine de-facto monopolistische Eigentümerstruktur des Staates im Mietwohnungssegment.

Diese Struktur wurde jedoch ab 1990 in Vorbereitung der Wiedervereinigung durch den Einigungsvertrag aufgebrochen und diversifiziert. Ziel war es dabei, die Wohnungswirtschaft der neuen Bundesländer in die Strukturen einer sozialen Marktwirtschaft zu überführen (vgl. FRICK & LAHMANN 1996, S. 249). Hierzu ging der volkseigene Wohnungsbestand in den Besitz der jeweiligen Kommunen über (vgl. BMI 2013, S. 8), wobei die neuen oder umfirmierten Unternehmen die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) besitzen sollten (vgl. SANDER 1994, S. 12). In Ostberlin entstanden auf dieser Grundlage elf städtische Woh-

nungsunternehmen, welche aus dem Besitz der Kommunalen Wohnungsverwaltungen der elf Ostberliner Bezirke entstanden (vgl. HANAUSKE 1993, S. 71) und mit 246.000 Wohneinheiten insgesamt 39% des gesamten Ostberliner Wohnungsbestands besaßen (vgl. HOLM 2005a, S. 3). Der von den Genossenschaften verwaltete Wohnungsbestand sollte auch weiterhin im Besitz von Genossenschaften verbleiben, jedoch von nun an wieder unter dem Genossenschaftsgesetz von 1889 (vgl. SANDER 1994, S. 13). Im Rahmen dieser Überführung in marktwirtschaftliche Strukturen wurde die Eigentümerstruktur Ostberlins durch die Schaffung neuer privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen diversifiziert<sup>94</sup>. Dennoch waren die einzelnen Quartiere durch die Dominanz der neugegründeten städtischen Wohnungsunternehmen sowie der neu entstehenden Genossenschaften geprägt, wodurch lokal weiterhin sehr homogene Eigentümerstrukturen vorherrschten.

In Hinblick auf die Entstehung neuer Quartiere in Ostberlin zwischen 1945 und 1990 lässt sich feststellen, dass es insbesondere der Bau von Großwohnsiedlungen ab Mitte der 1970er war, welcher vollkommen neue Stadtquartiere auf bisher unentwickelten Gebieten entstehen ließ. Die bis 1970 in der Innenstadt entstandenen Quartiere stellten eine Überprägung der ursprünglichen Bausubstanz dar. Ähnlich wie in Westberlin waren die neu entstehenden Wohnsiedlungen auch in Ostberlin durch das für die sozialistische Stadt typische Fehlen von Versorgungseinrichtungen (vgl. FÜRST et al. 1999, S. 47) und somit durch eine recht monofunktionale Struktur gekennzeichnet. Dies galt für die kleineren innerstädtischen Wohnkomplexe ebenso wie für die Großwohnsiedlungen der Peripherie. Einzig der erste Bauabschnitt der Stalinallee sowie die in den 80er Jahren neu entstandenen repräsentativen Innenstadtquartiere verfügten über eine größere funktionale Mischung.

Zusammenfassend lassen sich die zwei relevanten Aspekte dieser Arbeit - Quartiersentwicklung und Wohnungseigentümer - wie folgt darstellen: die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass sich im Laufe der Berliner Stadtentwicklung ein Potpourri verschiedener Quartiere herausbildete. Hinsichtlich Eigentümerstruktur, Funktionalität sowie Bebauungsstruktur unterscheiden sich insbesondere die bis 1918 entstandenen Altbaugebiete der Innenstadt (große funktionale Mischung, heterogene Eigentümerstruktur) von den Wohnsiedlungen<sup>95</sup>,

---

<sup>94</sup> Insgesamt entstanden in den neuen Bundesländern über 400 kommunale Wohnungsunternehmen sowie knapp 800 Wohnungsgenossenschaften (vgl. KUNZE 1993, S. 353).

<sup>95</sup> Darüber hinaus ist Berlin durch zahlreiche Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowie Kleingartenanlagen geprägt. Da im Zentrum dieser Arbeit jedoch die Entwicklung des Mietwohnungsbestands steht, werden diese Quartiere auch im weiteren Verlauf der Arbeit keine Rolle spielen.

welche in der Zwischenkriegszeit sowie im geteilten Deutschland entstanden sind. Sowohl die Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er, die in Folge der Kahlschlagsanierung nach 1945 entstandenen innerstädtischen Wohngebiete als auch die in der Peripherie entstandenen Großwohnsiedlungen zeichnen sich durch eine mehrheitlich monofunktionale Nutzung sowie eine homogene Eigentümerstruktur aus und unterscheiden sich lediglich in ihren baulichen Dimensionen. Hierbei war es insbesondere der gemeinnützige (Westberlin) bzw. der staatlich kontrollierte (Ostberlin) Wohnungsbau, welcher zum Aufbau dieser Quartiere beitrug und diese jahrzehntelang prägte. Eine reine Unterscheidung der entstehenden Quartiere in Peripherie und Zentrum würde jedoch hinsichtlich einer Charakterisierung der räumlichen Verteilung zu kurz greifen, da insbesondere durch den flächenhaften Abriss der innerstädtischen Altbau-substanz in beiden Teilstädten zunehmend Wohnsiedlungen und mit ihnen auch der gemeinnützige bzw. öffentliche Wohnungsbau das Bild der Berliner Innenstadt prägten.

Mit Bezug auf den für diese Arbeit zweiten relevanten Aspekt - die Wohnungseigentümer - lässt sich festhalten, dass der bis vor 1918 noch kaum vorhandene städtische Wohnungsbestand seit der Gründung der Weimarer Republik bis 1990 in beiden Teilstädten einen enormen quantitativen Zuwachs erfuhr. Während der öffentlichen Wohnungsversorgung in Ostberlin bis 1990 uneingeschränkt hohe Bedeutung zugemessen wurde, war in Westberlin ab Mitte der 1970er Jahre ein zunehmender Bedeutungsverlust aufgrund sich verändernder politischer, wirtschaftlicher sowie kultureller Rahmenbedingungen erkennbar. Als Folge dieser Bewertung konnten kleinere private Bauträger in Westberlin schon in den 1980er Jahren zunehmend ihren Anteil am Wohnungsneubau sowie den Sanierungsarbeiten erhöhen und somit einer homogener werdenden Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken. Nach der Wiedervereinigung waren insgesamt 482.000 Wohnungen (28% des Wohnungsbestands) im Besitz der städtischen Wohnungsunternehmen Berlins (vgl. HOLM 2005a, S. 4). Der in der BRD zunehmend geringer werdende Wert öffentlicher Wohnungsunternehmen schlug sich nach der Wiedervereinigung auch im Umgang mit dem ostdeutschen Wohnungsbestand nieder und war bereits im Einigungsvertrag durch die Privatisierungen des umfirmierten kommunalen Wohnungsbestands angelegt (vgl. BMI 2013, S. 8). Somit entwickelte sich die spätere weiträumige Wohnungsprivatisierung aus einer generell sinkenden Wertschätzung des vorhandenen öffentlichen Wohnungsbestands in einem noch geteilten Deutschland. Ein erster Schritt um den Anteil privater Eigentümer in Ostberlin zu erhöhen, kann in den Restitutionsverfahren der Nachwendezeit gesehen werden. Eigentümer von während der DDR-Zeit kommunal verwalteten Altbaubeständen konnten nach der Wende Ansprüche auf ihren Besitz gel-

tend machen. Diese Wohnungen befanden sich mehrheitlich im Besitz der neuen kommunalen Wohnungsunternehmen und bis 1994 wurden im ehemaligen Ostberlin bereits für 90% des Altbaubestands dieser Wohnungsunternehmen (insgesamt 140.000 Wohnungen) Restitutionsansprüche geltend gemacht (vgl. BORST 1996, S. 125). Diese Rückübertragungen bezogen sich mehrheitlich auf den Gebäudebestand der Innenstadt und führten zu einer zunehmenden Heterogenisierung der Eigentümerstruktur, welche „in einem relativ kurzen Zeitraum vollkommen umgekrempelt [wurde] von einer nahezu vollständigen staatlichen Verwaltung zu einer privaten Eigentümerstruktur, die etwa 75% des Altbaubestands umfasst“ (HÄUBERMANN & KAPPHAN 2000, S. 180). Jedoch konnten kommunale Wohnungsunternehmen auch Teile ihrer innerstädtischen Bestände halten, da Eigentümer im Rahmen sogenannter „Negativ-Restitutionen“ (HALLER 2016, S. 98) auf die Rückübertragung der oft maroden Bestände in ihren Besitz verzichteten. Anders als der Altbaubestand der Innenstadt waren die zu DDR-Zeiten neu entstandenen Quartiere der Innenstadt sowie der Peripherie weiterhin durch eine homogene Struktur der Eigentümer - entweder Genossenschaften oder städtische Wohnungsunternehmen - gekennzeichnet (wie auch die nach 1945 neu entstandenen Wohnquartiere Westberlins). Im Folgenden waren es dann insbesondere jene Quartiere, welche von der massenhaften Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestands, dem zunehmenden Einfluss der internationalen Finanzinvestoren sowie einer damit einhergehenden, zumindest geringfügigen, Heterogenisierung der Wohnungseigentümerlandschaft betroffen waren.

### **3.2 Die Privatisierung und Globalisierung des Mietwohnungsmarktes**

Das folgende Teilkapitel soll der näheren Auseinandersetzung mit der bereits angedeuteten massenhaften Privatisierung öffentlicher Wohnungen ab Ende der 1990er dienen. Wohnungsprivatisierung wird hierbei in einer an STEINMETZ angelehnten eigentumsorientierten Definition als „Eigentumsübertragung von in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken, Wohnungen und Gebäuden an private Wirtschaftssubjekte“ (STEINMETZ 2003, S. 15) verstanden. Hierbei kann Wohnungsprivatisierung auf zwei verschiedene Arten erfolgen: formelle<sup>96</sup> bzw. Organisationsprivatisierung sowie materielle oder Aufgabenprivatisierung (vgl. KÄMMERER 2001, S. 21ff.). Bei der formellen Privatisierung „wird die öffentliche Aufgabe in eine private Rechtsform überführt, Eigentümer (...) bleibt aber die öffentliche Hand“ (WOHLFAHRT 2011, S. 91). Hieran kann sich im Rahmen einer „schrittweisen Transformation“ (STEINMETZ 2003, S. 14) der Wohnungswirtschaft die materielle Privatisierung anschließen, bei der es „zwin-

---

<sup>96</sup> Zum Teil auch als „formale Privatisierung“ (WOHLFAHRT 2011, S. 91) bezeichnet.

gend zu einer Eigentumsübertragung aus dem öffentlichen in den privaten Sektor“ (PLESSE 1999, S. 14) kommt. Der Staat „entledigt sich dieser Aufgabe, z. B. durch Verkauf“ (WOHLFAHRT 2011, S. 91). Da zu Beginn der massenhaften Wohnungsprivatisierung ab Ende der 1990er bereits die meisten öffentlichen Wohnungsunternehmen formell privatisiert waren und in der Folge als AG oder GmbH agierten (vgl. SAUTTER 2005, S. 55) und „aus dem öffentlichen Dienstrecht entlassen“ (SANDER 1994, S. 12) wurden, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen somit ausschließlich auf die materielle Privatisierung. Hierbei können prinzipiell zwei Formen auftreten: zum einen Bestandsverkäufe, bei denen öffentliche Wohnungsunternehmen einzelne Wohneinheiten verkaufen, zum anderen Anteilsverkäufe, bei denen der öffentliche Eigentümer Geschäftsanteile zum Teil oder auch vollständig veräußert (vgl. ERDMEIER 2001, S. 218), wobei mindestens die Eigenkapitalmehrheit an den privaten Investor verkauft werden muss (vgl. PLESSE 1999, S. 14). Während das Wohnungsunternehmen bei der Durchführung von Bestandsverkäufen im Besitz der öffentlichen Hand bleibt und sich hierbei lediglich der Umfang des eigenen Wohnungsportfolios verringert, führen Anteilsverkäufe meist zum Verkauf ganzer Wohnungsunternehmen. Sowohl in Deutschland als auch in Berlin ließen sich in der Vergangenheit beide Formen beobachten.

Nachfolgend werden nun die Hintergründe sowie Motive des Privatisierungsprozesses auf Anbieterseite sowie das Ausmaß und die räumliche und zeitliche Ausgestaltung des Verkaufsgeschehens beleuchtet. Anschließend werden Beweggründe der Nachfrager hinsichtlich ihrer Investitionstätigkeit in deutsche Wohnimmobilien sowie die Charakteristika eines „neuen Investorentyps“ (HOLM 2008, S. 103) auf dem deutschen Wohnungsmarkt vorgestellt. Ferner wird die Debatte um Auswirkungen und Folgen der Wohnungsprivatisierung dargelegt.

### **3.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite**

Ein wesentliches Motiv für die Wohnungsprivatisierung waren strukturelle Überlegungen, welche, wie im Einigungsvertrag festgelegt, Wohnungsprivatisierung als Mittel zur Transformation der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern vorsahen. Da durch den Einigungsvertrag jedoch nicht nur die Übernahme des Wohnungsbestands sondern auch die Übernahme der aufgelaufenen Schulden bei der DDR-Staatsbank<sup>97</sup> festgelegt wurde (vgl. BMI 2013, S. 8), waren sowohl die kommunalen Wohnungsunternehmen als auch die Wohnungsgenossen-

---

<sup>97</sup> Zur Finanzierung des Wohnungsbaus in der DDR siehe u. a. BORST 1997, S. 124ff. und GUDERMANN 1999, S. 171ff.

schaften im Juli 1990 mit insgesamt 31 Milliarden DM Altschulden belastet - durch die zusätzliche Zinsbelastung waren es bis Ende 1993 bereits 51 Milliarden DM Schulden (vgl. BORST 1997, S. 125ff.). Da diese hohen Verbindlichkeiten ein erfolgreiches Wirtschaften und nötige Investitionstätigkeiten in den größtenteils sanierungsbedürftigen Gebäudebestand kaum erlaubten, wurde durch die Bundesregierung zum 23.06.1993 das Altschuldenhilfegesetz<sup>98</sup> (ASHG) verabschiedet. Dieses wurde einer der Haupttreiber der Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern, da im ASHG ein teilweiser Schuldenerlass mit Auflagen zur Privatisierung des Wohnungsbestands verknüpft war: für Wohnungsunternehmen, welche die Leistungen im Rahmen des ASHG in Anspruch nahmen, wurden Schulden bis auf 150 DM pro Quadratmeter Wohnfläche gekappt. Dafür verpflichteten sich die Unternehmen zur Anerkennung der übrigen Altschulden (inklusive Zinsen) sowie zur Privatisierung (oder im Fall der Genossenschaften zum Verkauf) von 15% ihres Wohnungsbestands mit 15% der Wohnfläche bis Ende 1999 (vgl. BMJV 2015a, S. 2ff.). Da es jedoch keine Verpflichtung zur Teilnahme an den Maßnahmen des ASHG gab, nahmen bis zum 31.12.1993<sup>99</sup> insgesamt 720 kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen (60% der berechtigten Wohnungsunternehmen) eine Teilentschuldung in Anspruch (vgl. BORST 1996, S. 110; SANDER 1998, S. 6)<sup>100</sup>. Insgesamt ergab sich bei den kommunalen Wohnungsunternehmen ein Privatisierungssoll von knapp 214.000 Wohnungen, von denen bis Ende 1997 gut 162.000 Wohnungen (76%) tatsächlich verkauft wurden (vgl. STEINMETZ 2003, S. 147)<sup>101</sup>. In (Ost)Berlin führte das ASHG zu einer Privatisierungsverpflichtung der kommunalen Wohnungsunternehmen von ca. 36.900 Wohneinheiten, welche bis 2001 größtenteils verkauft waren (vgl. HOLM 2005a, S. 6ff.).

Ein weiterer Antrieb für die Wohnungsprivatisierung kann in fiskalpolitischen Überlegungen gesehen werden. Hierbei stand seit den 1980ern insbesondere die Entlastung der öffentlichen Haushalte im Vordergrund, wobei sich Wohnungsverkäufe nie als isolierter Prozess darstellten, sondern sich in den erläuterten generellen Rückzug des Staates einbetteten. Wesentliches Ziel war damals wie heute die Wiederherstellung fiskalischer Spielräume durch die Ausglie-

---

<sup>98</sup> „Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet“ (BMJV 2015a, S. 1).

<sup>99</sup> Bis zu diesem Datum mussten Anträge für eine Teilentlastung eingereicht werden (vgl. BMJV 2015a, S. 5).

<sup>100</sup> Ferner wurden 1400 Kommunen teilentlastet, deren Wohnungsbestand zu gering war, um eigene Wohnungsunternehmen zu gründen. Die 15%-Privatisierungsverpflichtung galt auch für sie (vgl. SANDER 1998, S. 6).

<sup>101</sup> Dazu kamen noch Privatisierungsaufgaben für Kommunen (gut 16.600 Wohnungen) und Genossenschaften (ca. 127.800 Wohnungen). Daraus ergab sich ein Bestand von fast 358.500 Wohnungen, der im Rahmen des ASHG zu privatisieren war (vgl. STEINMETZ 2003, S. 147).

derung öffentlicher Ausgaben in verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen. Dies betrifft Bund, Länder und Kommunen in ähnlichem Maße: stieg die Schuldenlast der Kommunen von 94 Milliarden Euro (1998) auf 114 Milliarden Euro (2009) - ein Anstieg von 23% -, wuchsen im selben Zeitraum die Schulden der Länder um 53% und des Bundes um 39% an, wobei insbesondere der Anteil von kurzfristig zu bedienenden Krediten anstieg (vgl. FREIER & GRASS 2013, S. 14). Somit wuchs der Druck auf die öffentliche Hand, kurzfristig Liquidität herzustellen. In dieser Hinsicht stellten Wohnungsverkäufe einen Weg dar, die benötigten Finanzmittel zu beschaffen (vgl. SAUTTER 2009, S. 60). Beispielhaft zeigte sich der Prozess kommunaler Entschuldung am Verkauf städtischer Wohnungen in Dresden. Im März 2006 verkaufte die Stadt ihre kompletten Anteile am eigenen Wohnungsunternehmen WOBA mit 48.000 Wohnungen für 1,75 Milliarden Euro an den US-amerikanischen Investor Fortress und wurde so schuldenfrei<sup>102</sup> (vgl. PORTZ et al. 2007, S. 7; WEIß 2008, S. 468). Nach dem Verkauf verfügte die Stadt jedoch über keinen eigenen Wohnungsbestand mehr. Dresden ist hierbei jedoch nicht die einzige kreisfreie Stadt, welche sich gänzlich von ihrem Wohnungsbestand trennte: voraus gingen Komplettverkäufe kommunaler Bestände in „Kiel (1999), Wilhelmshaven (2000) und Osnabrück (2002)“ (KAUFMANN 2014, S. 80). Das Beispiel Dresden zeigt, dass der Umgang mit dem kommunalen Wohnungsbestand auf verschiedenen politischen Ebenen verhandelt wurde, da der lokalpolitischen Verkaufsentscheidung 2006 der Privatisierungsprozess im Rahmen des auf nationaler Ebene beschlossenen ASHG vorausging (vgl. LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2007, S. 20). Darüber hinaus zeigt es auch, dass nach der Transformation der Wohnungswirtschaft vermehrt finanzielle Motive die Privatisierungsprozesse der Kommunen in den neuen Bundesländern prägten.

Doch nicht nur auf kommunaler Ebene wurden Wohnungsverkäufe aus haushaltspolitischen Überlegungen getätigt. Ergänzend seien hier zwei weitere größere Verkäufe auf Landes- sowie auf Bundesebene genannt: 2008 verkaufte Nordrhein-Westfalen die landeseigene LEG mit 93.000 Wohnungen an die von der U.S.-amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs verwalteten Whitehall Real Estate Funds (vgl. KOFNER 2012, S. 159). Dies war bis dato das umfangreichste Wohnungsportfolio, welches auf Landesebene privatisiert wurde. Auf Bundesebene wurden die GAGFAH mit 82.0000 Wohnungen durch die damalige Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) an Fortress (vgl. JUST 2006, S. 127) sowie 110.000 Wohnungen im Rahmen der Privatisierung des Bundeseisenbahnvermögens an verschiedene

---

<sup>102</sup> Für eine ausführliche Diskussion der Privatisierung der WOBA in Dresden siehe NAGLER 2007.

Erwerber, 61.000 Wohnungen davon an die Deutsche Annington, verkauft (vgl. CLABEN & ZANDER 2010, S. 380). Dies sind bis heute die umfangreichsten Verkäufe der öffentlichen Hand.

Auch in Berlin wurden, wie in Dresden, fiskalische Motive herangezogen, um, nach den Verkäufen im Rahmen des ASHG, weitere umfangreiche Wohnungsveräußerungen zu begründen. Nach dem Privatisierungssoll von 36.900 Wohnungen (ASHG) verabschiedete der Senat 1994 auch für die eigenen Wohnungsunternehmen in den Bezirken Westberlins eine 15%-Privatisierungsquote. Hiernach sollten 35.400 Wohnungen privatisiert werden. Daran anschließend folgten weitere Senatsbeschlüsse zum Verkauf weiterer rund 50.000 Wohnungen (1997) sowie zum Verkauf der Anteile mindestens einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft (2000) (vgl. HOLM 2005a, S. 6). Die den Wohnungsunternehmen auf diese Weise zugeführte Liquidität wurde für den Landeshaushalt verwendet. Dies war jedoch nur indirekt möglich, da es sich bei den Wohnungsunternehmen Berlins um eigene privatrechtliche Unternehmen handelte (vgl. ERDMEIER 2001, S. 219). Neben den Möglichkeiten der Gewinnausschüttung machte Berlin insbesondere von sogenannten In-Sich-Geschäften Gebrauch. Hierbei gingen die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Besitz anderer landeseigener Wohnungsunternehmen über, wobei es das Ziel war, „aktionsfähige Unternehmen“ (Ulrich Arndt - damaliger Berliner Bau-Staatssekretär - zitiert in PAUL 1996) zu erhalten, welche nicht weniger als 20.000 bis 30.000, jedoch auch nicht mehr als 100.000 Wohneinheiten besäßen. So wurden hier zwar augenscheinlich wohnungspolitische Motive angeführt, jedoch offenbarte die Durchführung der Geschäfte ein klares haushaltspolitisches Kalkül. Da Fusionen keine Gewinne für das Land erbracht hätten, wurden die Gesellschaften an andere landeseigene Wohnungsunternehmen verkauft, um somit Erlöse von den Erwerbern zu erzielen (vgl. KUHNERT 2016, S. 66). Von zehn Unternehmenszusammenschlüssen der Berliner Wohnungsunternehmen erfolgten lediglich zwei als Fusion, jedoch acht in Form von In-Sich-Geschäften (vgl. HOLM 2005a, S. 7). Zwar kamen dem Landeshaushalt durch die Verkäufe jeweils Erlöse in dreistelliger Millionenhöhe zugute, jedoch bedeuteten diese für die erwerbenden Gesellschaften hohe finanzielle Belastungen sowie massive Verschuldungen, welche einige der erwerbenden Gesellschaften an den Rand der Zahlungsunfähigkeit brachten (vgl. UFFER 2011, S. 137). Die Privatisierung des Wohnungsbestands folgte den Zusammenschlüssen in Form von Bestandsverkäufen.



Auch die beiden Unternehmensverkäufe, bei denen die Privatisierung ohne den Umweg der In-Sich-Geschäfte durchgeführt wurde (vgl. HOLM 2005a, S. 11ff.), waren maßgeblich von Überlegungen zur Haushaltssanierung getragen (vgl. UFFER 2011, S. 99). Der Verkauf der GEHAG 1998 und 2001<sup>103</sup> mit ca. 23.000 Wohnungen sowie des damals größten landeseigenen Wohnungsunternehmens GSW mit 66.000 Wohnungen im Jahr 2004 erbrachten einen Erlös nach Abzug von Verbindlichkeiten von gut einer Milliarde Euro (vgl. HOLM 2005a, S. 11, 18ff.). Der Verkauf der GSW war nicht nur der umfangreichste in Berlin, sondern bis dahin die umfangreichste Wohnungsprivatisierung auf kommunaler Ebene sowie die drittgrößte bundesweit (vgl. JUST 2006, S. 127; HELD 2011, S. 676ff.). Insgesamt erbrachten die In-Sich-Geschäfte sowie die Anteilsverkäufe der beiden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dem Berliner Haushalt einen Erlös von 1,66 Milliarden Euro (vgl. HOLM 2005a, S. 11ff.).

Den fiskalischen Gründen schlossen sich weitere Motive für die Privatisierung an. So waren die Verschuldung der öffentlichen Wohnungsgesellschaften mit der damit einhergehenden Unfähigkeit zur Investition in die Bestände sowie die scheinbar geringere Bewirtschaftungseffizienz öffentlicher Wohnungsunternehmen wichtige Argumente der Privatisierungsbefürworter (vgl. JUST 2006, S. 126).

Der erläuterte Rückzug der öffentlichen Hand aus der Wohnungsversorgung in Deutschland stellte in Europa keinen Einzelfall dar, sondern gliedert sich in einen gesamteuropäischen Prozess ein, welcher ausgehend von einer ersten Privatisierungswelle in Großbritannien Anfang der 1980er in einer Reihe europäischer Länder zu öffentlichen Wohnungsverkäufen in größerem Umfang führte (vgl. AALBERS & HOLM 2008, S. 12, 16ff.; HOLM 2011a, S. 683). Hierbei lassen sich die zuvor erläuterten zwei wesentlichen Motive unterscheiden: in Staaten Westeuropas (u. a. Großbritannien, Niederlande) lässt sich der Wohnungsverkauf auf einen generellen Rückzug des Staates aus der gesellschaftlichen Fürsorge sowie auf fiskalische Überlegungen zurückführen (vgl. STEPHENS et al. 2008, S. 115). In osteuropäischen Transformationsländern fand die Privatisierung, ähnlich wie in den neuen Bundesländern durch das ASHG, als Teil der Anpassung an marktwirtschaftliche Strukturen statt (vgl. HOLM 2011a, S. 687). Finanzieller Druck durch die sozialen und ökonomischen Kosten eines kollabierten sozialistischen Wirtschaftssystems verstärkte die Privatisierungsbemühungen (vgl. HEGEDÜS 2008, S.

---

<sup>103</sup> Die GEHAG, welche zu 75% dem Land Berlin und zu 25% der Deutschen Angestellten-Wohnungsbau-AG (DAWAG) gehörte, wurde in zwei Schritten privatisiert. 1998 wurden die Anteile der DAWAG sowie 2/3 der Berliner Landesanteile verkauft. 2001 verkaufte Berlin seine übrigen 25 % (vgl. HOLM 2005a, S. 11, 19).

145). Somit stellte der Privatisierungsprozess in der Bundesrepublik, insbesondere aber auch in Berlin, aufgrund der historischen Teilung ein Spiegelbild der auf europäischer Ebene stattfindenden öffentlichen Wohnungsverkäufe dar. So ähnlich die grundlegenden Logiken und Motive auch waren, so unterschiedlich stellte sich hingegen die Privatisierungspraxis dar, welche den deutschen Weg zum Sonderfall im europäischen Vergleich machte.

In anderen europäischen Ländern wurde insbesondere das Modell der Mieterprivatisierung durchgeführt. Hierbei wurden die zu verkaufenden Wohnungen - oft zu Vorzugspreisen - den bewohnenden Mietern angeboten. Beispielhaft steht hierfür das Right to buy-Gesetz in Großbritannien. Hierbei wurde neben dem Ziel des staatlichen Rückzugs auch die Steigerung der Wohneigentumsquote verfolgt (vgl. MURIE 2008, S. 243ff.). Die Reduzierung der kommunalen Council Homes von 28% (1979) auf 11% (2005) am gesamten Wohnungsbestand ging mit einem Anstieg der Eigentumswohnungen von 57% auf 71% im selben Zeitraum einher (vgl. HOLM 2011a, S. 684). Ein ähnliches Beispiel für Mieterprivatisierung wurde in den Niederlanden unter der Idee des „offer to buy“ durchgeführt (vgl. AALBERS 2004, S. 484ff.). Auch der Privatisierungsprozess in Polen fand nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion vor allem durch den Verkauf an die Mieter statt, wodurch auch hier die Eigentumsquote von 40% (1990) auf 58% (2002) maßgeblich gesteigert werden konnte (vgl. HOLM 2011a, S. 688).

Die Idee der Mieterprivatisierung wurde nach der Wiedervereinigung im Einigungsvertrag<sup>104</sup> sowie später im ASHG<sup>105</sup> auch für den Verkauf des ostdeutschen Wohnungsbestands verfolgt. Dieses Vorhaben wurde jedoch durch eine Reihe von Schwierigkeiten bei der Umsetzung massiv in Frage gestellt. Zum einen war nur ein kleiner Teil der Wohnungen überhaupt für den Verkauf an Mieter geeignet, da Altbaubestände meist noch mit Rückübertragungsansprüchen belastet waren und Neubauten meist in den unattraktiven Großwohnsiedlungen lagen (vgl. SANDER 1994, S. 19). Weitere Gründe werden in einem recht geringen Kaufinteresse der oft sanierungsbedürftigen Wohnungen, der fehlenden Kaufkraft ostdeutscher Haushalte, der Verunsicherung aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktsituation in den neuen Ländern, dem fehlenden Wertebewusstsein ostdeutscher Haushalte für Wohneigentum sowie einem als gering eingeschätzten Wertsteigerungspotential der angebotenen Wohnungen gesehen (vgl.

---

<sup>104</sup> Genauer dazu im Einigungsvertrag: „Dabei soll die Privatisierung auch zur Förderung der Bildung individuellen Wohneigentums beschleunigt durchgeführt werden“ (BfM 2013, S. 8).

<sup>105</sup> So heißt es im ASHG: „(...) dabei sind die Mieter zur Bildung individuellen Wohneigentums vorrangig zu berücksichtigen“ (BMJV 2015a, S. 4).

BORST 1996, S. 112ff.; STEINMETZ 2003, S. 132ff.). 1991 konnten so insgesamt nur ca. 7.000 Wohnungen und 1992 nur knapp 13.000 Wohnungen verkauft werden (vgl. SANDER 1994, S. 15). Der Bundestag ließ daraufhin im Mai 1995 auch andere Formen mieternaher Privatisierung zu, da sonst die 15%-Privatisierungsquote des ASHG kaum realisierbar gewesen wäre<sup>106</sup>. Neben Mietergemeinschaften sowie neu- oder ausgegründeten Genossenschaften wurde auch der Kauf durch Zwischenerwerber zugelassen. Wohnungen konnten hierbei an Investoren verkauft werden, welche sich verpflichten, anschließend ein Drittel des erworbenen Bestands an Mieter weiterzuverkaufen. Bei nachweislich zu geringem Kaufinteresse konnte diese Quote auf 13,3% gesenkt werden, sodass der übrige Bestand anderweitig verwertet werden konnte (vgl. PLESSE 1999, S. 82ff.). Dies ermöglichte nun auch den Weiterverkauf an professionelle Investoren. Somit mussten nun Wohnungen nicht mehr nur einzeln verkauft werden, sondern konnten auch in größeren Stückzahlen privatisiert werden. Dies ermöglichte die für den weiteren deutschen Privatisierungsprozess typische Sonderform des en-bloc Verkaufs (vgl. MÜLLER & SPARS 2012, S. 329), welcher sich durch Transaktionen von zum Teil mehreren 10.000 Wohneinheiten an einen einzigen Erwerber auszeichnete (siehe Tab. 2).

**Tab. 2: Übersicht ausgewählter Portfolioverkäufe der öffentlichen Hand**

<b>Jahr</b>	<b>Verkäufer</b>	<b>Verkauftes Unternehmen</b>	<b>Wohn-einheiten</b>	<b>Käufer</b>
<b>1999</b>	Stadt Kiel	KWG	11.000	WCM
<b>1999</b>	Stadt Frankfurt a. M.	WB Rhein-Main	14.500	Viterra
<b>2001</b>	Bund (Bundesbahnvermögen)	11 Gesellschaften	61.000	Deutsche Annington
<b>2001/ 2003</b>	Land Schleswig-Holstein	LEG S-H	20.000	DGAG
<b>2004</b>	Stadt Berlin	GSW	66.000	Cerberus/Goldman Sachs
<b>2004</b>	Bund (Bundesanstalt für Angestellte)	GAGFAH	82.000	Fortress
<b>2005</b>	Norddeutsche Landesbank	NILEG	28.000	Fortress
<b>2006</b>	Stadt Dresden	WOBA	48.000	Fortress
<b>2008</b>	Land Nordrhein-Westfalen	LEG NRW	93.000	Whitehall

Quelle: eigene Darstellung nach JUST 2006, S. 127, LORENZ-HENNIG & ZANDER 2007, S. 13f. und HOLM 2010c, S. 47.

<sup>106</sup> Bei einem Privatisierungssoll von insgesamt knapp 358.500 Wohnungen (vgl. STEINMETZ 2003, S. 147) und der Zeitvorgabe im Rahmen des ASHG (Ende 1999) hätten pro Jahr durchschnittlich ca. 60.000 Wohnungen privatisiert werden müssen.

Verkäufe in diesen Größenordnungen wären als Einzelprivatisierung nicht realisierbar gewesen. So kam es seit Ende der 1990er Jahre, vor allem aber in der ersten Hälfte der 2000er, zu Portfolioverkäufen in einer bis dato nicht gekannten Größendimension (vgl. KORT-WEIHER 2011, S. 655). Verkäufe von Portfolios mit mehr als 10.000 Einheiten machten zwischen 1999 und 2013 gut 60% aller in Deutschland gehandelten Wohnungen<sup>107</sup>, jedoch nur ca. 13% aller Transaktionen aus. Somit stellen en-bloc Verkäufe in diesen Dimensionen keinesfalls die Regel dar. Der Großteil der Paketverkäufe (47%) entfiel auf Portfolios bis 2.000 Wohnungen (eigene Berechnungen nach BBSR 2014a).

Tabelle 2 kann darüber hinaus noch einen weiteren Hinweis auf das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt geben: die Zahl sowie das Volumen der Transaktionen stieg ab 2004 stark an und erreichte 2007 den Höhepunkt<sup>108</sup> mit 69 Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten (vgl. CLABEN & ZANDER 2010, S. 378). Auch die Anzahl der gehandelten Wohnungen nahm zu und 43% aller öffentlichen Wohnungsverkäufe zwischen 1999 und 2013 entfielen allein auf diese vier Jahre. Insgesamt wurden von 2004 bis 2007 1,28 Millionen Wohnungen gehandelt, was 51% des gesamten Transaktionsvolumens zwischen 1999 und 2013 ausmachte (eigene Berechnungen nach BBSR 2014a). Auch in Berlin war das gesamte Transaktionsgeschehen von 2004 bis 2007 besonders hoch und es wurden gut 40% aller von zwischen 1999 und 2013 gehandelten Wohnungen verkauft. Auch die Verkaufsaktivität der öffentlichen Hand war in der Hauptstadt in diesem Zeitraum besonders hoch - immerhin entfielen 58% aller Verkäufe zwischen 1999 und 2013 auf diesen Vierjahreszeitraum (eigene Berechnungen nach BBSR 2016a). Das deutschlandweite öffentliche Verkaufsgeschehen erreichte bereits 2004 seinen Höhepunkt mit insgesamt 195.000 Wohnungen und ging danach bis 2010 kontinuierlich zurück<sup>109</sup> (siehe Abb. 10). In diesem Jahr wurden keine öffentlichen Wohnungen mehr in größeren Portfolios verkauft.

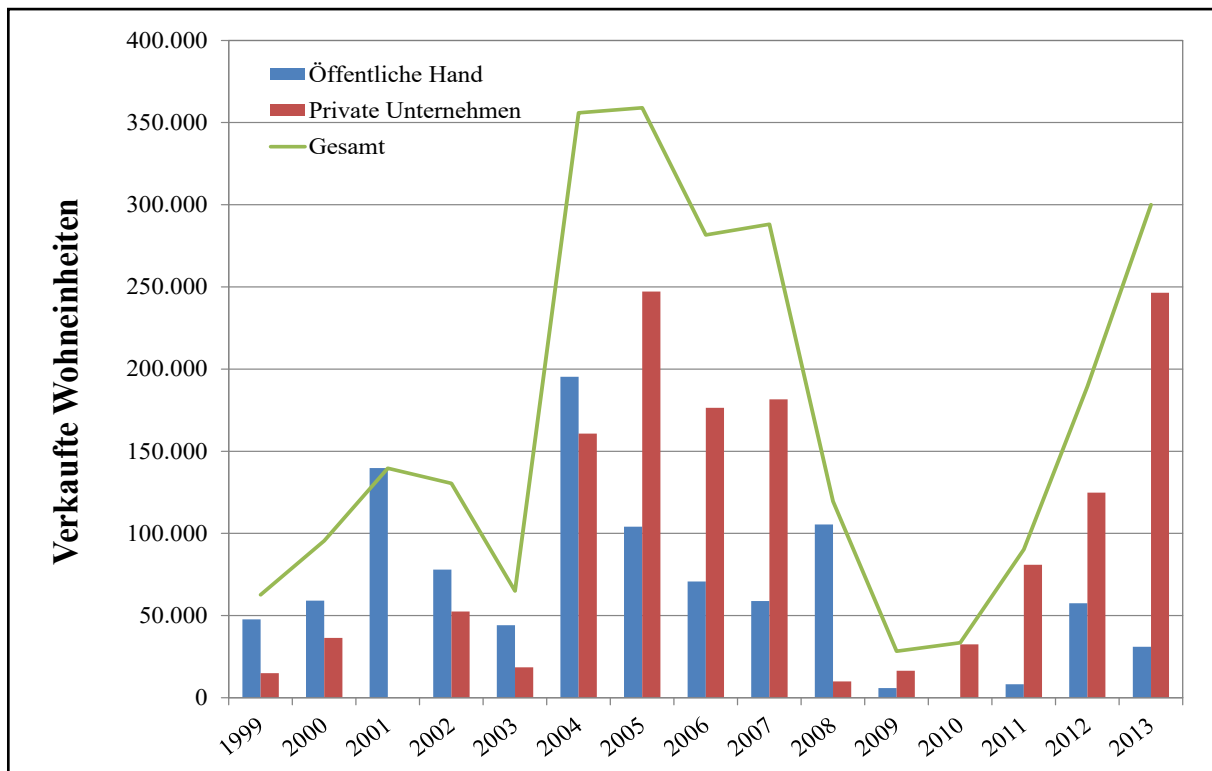
---

<sup>107</sup> Die Datenbank Wohnungstransaktionen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), welche seit 1999 geführt wird, unterscheidet bei der Einteilung der Wohnungsverkäufe nach Portfoliogröße nicht nach öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Verkaufsaktivitäten. Somit sind hier auch Transaktionen anderer Eigentümer miteingeschlossen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Datenbank nur Portfoliotransaktionen mit mindestens 800 Wohneinheiten erfasst werden (vgl. BBSR 2014a).

<sup>108</sup> Hinsichtlich der Anzahl der gehandelten Wohnungen lag der Höhepunkt bereits 2005 bei 359.000 Wohneinheiten (vgl. BBSR 2014a). Dies verdeutlicht eine Verschiebung hin zum Handel etwas kleinerer Portfolios.

<sup>109</sup> Das Jahr 2008 stellt hierbei eine Ausnahme dar, da das Land Nordrhein-Westfalen die landeseigene LEG mit 93.000 Wohnungen verkaufte. Dieser Verkauf machte in diesem Jahr 88% der öffentlichen Wohnungsverkäufe aus (eigene Berechnungen nach BBSR 2014a).

**Abb. 10: Zeitliche Dynamik des Verkaufsgeschehens auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 1999-2013<sup>110</sup>**



Quelle: eigene Darstellung nach BBSR 2014a.

Nach dem Komplettverkauf der Dresdener WOBa im Frühjahr 2006 erreichten die öffentliche Aufmerksamkeit und Diskussion ihren Höhepunkt (vgl. HALLENBERG 2006, S. 146). Negative Bürgerentscheide wie im Herbst 2006 in Freiburg, wo 70% der Bürger für den Verbleib des eigenen Wohnungsunternehmens stimmten (vgl. FREITAG 2007, S. 27; WEIß 2008, S. 467), sorgten für einen sich abschwächenden „Angebotsnachschieb“ (HALLENBERG 2008b, S. 58) der öffentlichen Hand. Selbst in besonders große finanzielle Notlage geratene Kommunen realisierten ihre Verkaufsentscheidung nicht (u. a. Halberstadt und Merseburg) oder führten wie in Rostock oder Halle/Saale lediglich Teilverkäufe durch (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 3).

In Berlin, wo en-bloc Verkäufe auch das Gros der verkauften Wohnungen ausmachten (vgl. DUNGER-LÖPER 2008, S. 82), erreichte das Privatisierungsgeschehen ebenfalls seinen Höhepunkt 2004 mit dem Verkauf der GSW (66.000 Wohneinheiten). Insgesamt wurden in diesem Jahr 95.000 Wohneinheiten der Stadt an private Unternehmen verkauft (eigene Berechnungen

<sup>110</sup> Da hierbei sonstige Akteure wie beispielsweise Genossenschaften oder Kirchen nicht mitberücksichtigt wurden, ist die Zahl der Gesamtverkäufe größer als die Summe von öffentlichen sowie privaten Verkäufen.

nach BBSR 2016a). In der Folge kam es nur noch zu Verkäufen von kleineren Teilportfolios<sup>111</sup>. Neben einer ebenfalls sehr intensiven öffentlichen Diskussion<sup>112</sup> sorgte ein Senatsbeschluss von 2007 auch offiziell für das Ende der großflächigen Privatisierung des eigenen Wohnungsbestands. Der Senat bekannte sich zu dem noch vorhandenen eigenen Wohnungsbestand und hielt die sechs verbliebenen Wohnungsbaugesellschaften dazu an, Portfolioverkäufe „auf das zur Eigensicherung und Bestandsarrondierung zwingend erforderliche Maß zu begrenzen“ (WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 7). Somit kam es auch in der Folge lediglich zu einigen kleineren Teilportfolioverkäufen.

Darüber hinaus zeigt Abbildung 10 noch eine weitere Entwicklung auf: ab 2004 stieg neben den Verkaufsvolumen der öffentlichen Hand auch das der privaten Unternehmen rasant an und 2005 wurden erstmals mehr Wohnungen durch private Unternehmen als durch die öffentliche Hand verkauft. Dafür lassen sich zwei Erklärungsansätze finden: erstens handelt es sich hierbei um die Wohnungsbestände von Unternehmen, deren Kerngeschäft außerhalb der Wohnungswirtschaft stattfindet. Dies sind vor allem ehemalige staatseigene Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bzw. deren Nachfolger (z. B. EON, Thyssen Krupp, Deutsche Post AG) (vgl. SAUTTER 2005, S. 60f.). Das hierbei vorherrschende Verkaufsmotiv war die Konzentration der Unternehmen auf ihr Kerngeschäft (vgl. LAMMERSKITTEN 2007, S. 79). Die Versorgung der eigenen Belegschaft mit Werkswohnungen wurde nicht mehr als erforderlich angesehen und so wurden die werkseigenen Wohnungsunternehmen, welche zudem meist unwirtschaftlich arbeiteten und für die Unternehmen oft „Zuschussgeschäfte“ (NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 48) waren, verkauft. So trennte sich unter anderem Thyssen Krupp 2004 von seiner Wohnimmobilien GmbH mit 48.000 Wohneinheiten, welche durch Morgan Stanley/Corpus erworben wurde. Auch EON verkaufte 2005 rund 138.000 Wohneinheiten an die Deutsche Annington (vgl. LORENZ-HENNIG & ZANDER 2007, S. 13). Zwar sind diese Verkaufsaktivitäten im Rahmen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände auf den ersten Blick nicht sonderlich relevant, jedoch stellten diese Portfolios einen wesentlichen Teil des Wohnungsangebotes dar und sorgten somit, wie auch die Verkäufe der öffentlichen Hand in den Jahren zuvor, für die steigende Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes für inter-

---

<sup>111</sup> 2005 wurden gut 3.800 Wohnungen der DEGWO in Marzahn verkauft (vgl. TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 376). 2006 wurden die Dammwegsiedlung mit rund 1.700 Wohneinheiten durch die WBM (vgl. THOMSEN 2006) sowie ca. 1.900 Wohnungen in der High-Deck-Siedlung durch die STADT UND LAND verkauft (vgl. WERLE 2006, S. 9).

<sup>112</sup> Für eine Analyse der öffentlichen Debatte in Berlin und auf Bundesebene siehe Kapitel 3.2.3.

nationale Finanzinvestoren. Somit ist auch der Verkauf dieser Portfolios für die Ausbreitung des neuen Investorentyps verantwortlich.

Ein zweiter Erklärungsansatz für das ab 2004 steigende Verkaufsvolumen privater Unternehmen sind Weiterverkäufe. 2006 hatten Weiterverkäufe zuvor erworbener Bestände durch private Unternehmen erstmals einen größeren Stellenwert am Gesamtverkaufsvolumen als Erstverkäufe (vgl. BBSR 2014a).

Zusammenfassend wurde der Privatisierungsprozess auf der Anbieterseite seit Anfang der 1990er durch das Zusammenwirken von nationalen (ASHG) sowie lokalen Beschlüssen zum Verkauf des öffentlichen Wohnungsbestands bestimmt. Dem gescheiterten Versuch einer großflächigen Mieterprivatisierung folgten die für den deutschen Privatisierungsprozess typischen en-bloc Verkäufe riesiger Portfolios sowie ganzer Wohnungsunternehmen. Nach der Hochphase öffentlicher Wohnungsverkäufe Mitte der 2000er ließ die öffentliche Hand durch zunehmenden öffentlichen Druck von größeren Verkäufen ab. Das gesamte Transaktionsvolumen stieg seit 2010 wieder stetig an und erreichte 2015 mit 333.000 gehandelten Wohnungen beinahe wieder das Niveau von 2004 (356.000 Wohnungen) (vgl. BBSR 2016b, S. 3). Die öffentliche Hand, insbesondere die Kommunen, beteiligten sich jedoch kaum an den Transaktionen. Wenn überhaupt, traten die Kommunen als Käufer auf, sodass 2012 und 2013 die Salden von An- und Verkäufen „deutlich positiv“ (BBSR 2014b, S. 5) waren. Vor dem Hintergrund zunehmend angespannter Wohnungsmärkte, besonders in den Großstädten, erfahren kommunale Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren wieder eine zunehmende politische Aufwertung. So wurde 2012 in Berlin zwischen dem Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) geschlossen, in welchem neben zahlreichen Aspekten einer sozialverträglichen Mietenpolitik auch die Steigerung des eigenen Wohnungsbestands um 30.000 Wohneinheiten bis 2016 beschlossen wurde (vgl. SENSTADTUM 2012, S. 5ff.). Sogar eine perspektivische Weiterentwicklung des Bestands um weitere 100.000 auf 400.000 Wohneinheiten wird diskutiert (vgl. SENATSKANZLEI BERLIN 2015; KUHNERT 2016, S. 64). Ähnlich wie in Berlin sah das 2011 beschlossene „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ab 2012 den Neubau von jährlich 1.000 Wohnungen durch das einzige städtische Wohnungsunternehmen (SAGA) vor (vgl. BSW 2011, S. 6). Auch in Dresden wird mittlerweile wieder über die Schaffung einer eigenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft debattiert (vgl. SEIFERT & MÜLLER 2016, S. 58ff.).

Trotz dieses neuerlichen Umdenkens hinsichtlich des Umgangs mit den eigenen Wohnungsbeständen sind die Verluste öffentlicher Wohneinheiten seit dem Beginn des massiven Privatisierungsprozesses immens. Allein zwischen 1999 und 2013 lag das Transaktionssaldo der öffentlichen Hand bei -630.000 Wohnungen (siehe Tab. 3).

**Tab. 3: Bundesweites Transaktionsvolumen nach Wohnungseigentümern zwischen 1999 und 2013<sup>113</sup>**

	Verkäufe		Käufe		Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	Wohnungen
<b>Öffentliche Hand</b>	<b>1.006.000</b>	<b>40%</b>	<b>376.000</b>	<b>15%</b>	<b>-630.000</b>
<b>Kommunen</b>	386.000	15%	167.000	7%	-219.000
<b>Bund/Land</b>	619.000	24%	209.000	8%	-410.000
<b>Private Unternehmen</b>	<b>1.399.000</b>	<b>55%</b>	<b>2.125.000</b>	<b>84%</b>	<b>726.000</b>
<b>Inland</b>	671.000	26%	697.000	27%	26.000
<b>Angelsächsisches Ausland</b>	575.000	23%	1.064.000	42%	489.000
<b>Kontinentaleuropäisches Ausland</b>	98.000	4%	280.000	11%	182.000
<b>Privateigentümer ohne Zuordnung</b>	<b>55.000</b>	<b>2%</b>	<b>85.000</b>	<b>3%</b>	<b>30.000</b>
<b>Sonstige (Kirche, eG etc.)</b>	<b>134.000</b>	<b>5%</b>	<b>38.000</b>	<b>1%</b>	<b>-96.000</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.539.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.539.000</b>	<b>100%</b>	

Quelle: eigene Darstellung nach BBSR 2014a.

In Berlin, welches neben Nordrhein-Westfalen den räumlichen Schwerpunkt der Wohnungstransaktionen bildete<sup>114</sup>, reduzierte sich der städtische Wohnungsbestand zwischen 1990 und 2012 um ca. 210.000 Wohneinheiten, sodass sich dessen Anteil am Gesamtwohnungsbestand fast halbierte. Zudem wurde in Berlin durch die der Privatisierung vorgeschalteten In-Sich-Geschäfte ein Konzentrationsprozess in Gang gesetzt, an dessen Ende 2012 jedes der Wohnungsunternehmen durchschnittlich knapp 45.400 Wohneinheiten besaß (1990 waren es rund

<sup>113</sup> Beachtet wurden nur Wohnungsbestände, welche in Paketverkäufen von mindestens 800 Wohnungen gehandelt wurden. Minimale Abweichungen der Summen fanden sich bereits in den zur Verfügung gestellten Daten (vgl. BBSR 2014a).

<sup>114</sup> In Berlin und Nordrhein-Westfalen wurden mehr als 50% aller zwischen 1999 und 2011 erfassten deutschlandweiten Transaktionen getätigt (eigene Berechnungen nach BBSR 2012).



25.400 Wohnungen) (siehe Tab. 4). Ab 2013 nahm der städtische Wohnungsbestand durch die im Mietenbündnis vereinbarte Steigerung wieder leicht zu<sup>115</sup>.

**Tab. 4: Entwicklung des städtischen Wohnungsbestands in Berlin**

		<b>Wohnungs- unternehmen</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Anteil am Gesamt- wohnungsbestand</b>
<b>1990</b>	Berlin gesamt	19	482.000	28,0
	Ostberlin <sup>116</sup>	11	246.000	39,0
	Westberlin	8	236.000	21,6
<b>2012</b>	Berlin	6	272.378	14,4

Quelle: eigene Darstellung nach HOLM 2005a, S. 3f. und Geschäftsberichten der städtischen Wohnungsunternehmen<sup>117</sup>.

Insgesamt können die Entwicklungen auf der Angebotsseite die Dynamik des Verkaufsgeschehens in Berlin sowie auf nationaler Ebene nur zum Teil erklären. So kann zwar der im Rahmen der intensiven öffentlichen Diskussion um Wohnungsprivatisierung zunehmende Druck auf die Kommunen ab Mitte der 2000er zum Teil den stetig geringer werdenden Anteil der öffentlichen Hand am Gesamtverkaufsgeschehen erklären, jedoch kann nicht erklärt werden, warum beispielsweise Wohnungsverkäufe insgesamt, sowie der öffentlichen Hand im Speziellen, erst Mitte der 2000er ihren Höhepunkt erreichten. Um dies zu begründen, müssen im Folgenden auch die Entwicklungen auf Seite der Nachfrager und Käufer beleuchtet sowie deren Motive für den Einstieg in den deutschen Mietwohnungsmarkt erklärt werden.

### 3.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Die in Tabelle 3 ausgewiesenen Transaktionsvolumina sorgten auf nationaler Ebene sowie in Berlin für einen deutlichen Bestandszuwachs privater Unternehmen. Hierbei waren es vor allem nichtdeutsche Unternehmen und insbesondere Unternehmen des angelsächsischen Raumes, welche mit einer Bestandserweiterung um ca. 490.000 Wohneinheiten 73% aller Zugewinne ausländischer Unternehmen sowie 67% aller Zuwächse privater Unternehmen ins-

<sup>115</sup> Bis 2013 steigerte sich der Bestand auf 277.532 Wohnungen und bis 2014 auf 281.281 (eigene Berechnungen nach Geschäftsberichten - vgl. DEGEWO 2015, S. 9; GESOBAU 2015, S. 1; GEWOBAU 2015, S. 22; HOWOGE 2015, S. 5; STADT UND LAND 2015, S. 30; STADT UND LAND 2014, S. 30; WBM 2015, S. 3).

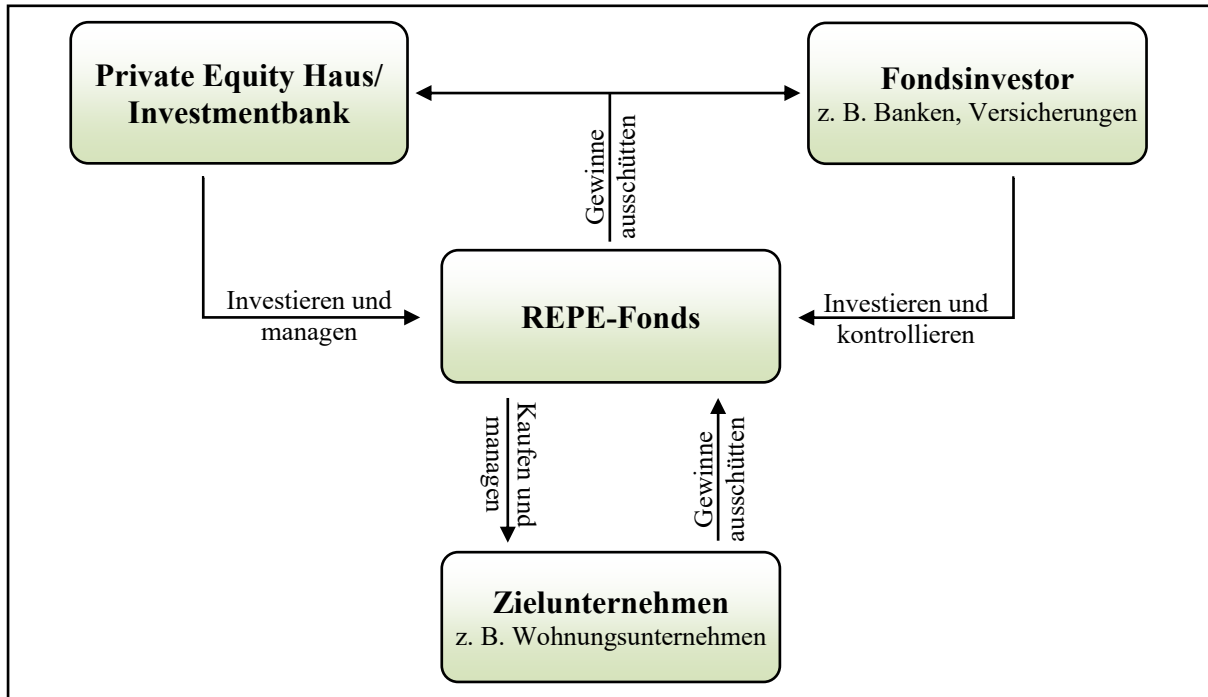
<sup>116</sup> Hierbei ist der Wohnungsbestand nach der Umwandlung des ehemaligen Volkswohnungsbestands in Kapitalgesellschaften gemeint.

<sup>117</sup> Siehe hierzu DEGEWO 2013, S. 7, GESOBAU 2013, S. 1, GEWOBAU 2013, S. 17, HOWOGE 2014, S. 21, STADT UND LAND 2013, S. 84 sowie WBM 2013, S. 3.

gesamt auf sich vereinen. Diese regionale Einteilung ist jedoch noch recht oberflächlich und kann hierbei lediglich ein charakteristisches Merkmal der neuen Eigentümer beschreiben - die Herkunft eines Großteils der neuen Eigentümer aus dem anglo-amerikanischen Ausland. Bis 2005 waren 85% der privatisierten Bestände im Besitz von Unternehmen dieser Herkunft (vgl. SAUTTER 2005, S. 61). So befinden sich beispielsweise von allen zwischen 1999 und 2011 in Nordrhein-Westfalen gehandelten Wohnungen 75% im Besitz der angelsächsischen Investoren (vgl. NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 49).

Doch wesentlich relevanter als die Herkunft der Eigentümer ist die Bedeutung, welche der Wohnungsbestand in ihren Wirtschaftsaktivitäten spielt. Im Unterschied zu traditionellen Wohnungsunternehmen ist das Bewirtschaften eines Wohnungsbestands nicht das Kerngeschäft der Investoren. Stattdessen stellen für sie Immobilien (wie hier Mietwohnungen) lediglich eine Assetklasse zur Diversifizierung ihres Anlageportfolios dar, in welchem sie Gelder für dritte professionell investieren (vgl. WALBRÖHL 2012, S. 93). Auch für SCHMOLKE sind diese beiden Charakteristika - Professionalität sowie die Fremdnützigkeit - bei aller Verschiedenartigkeit professioneller Geldanleger wesentliche Merkmale (vgl. SCHMOLKE 2007, S. 705), welche diese sogenannten institutionellen Investoren von kleinen Privatinvestoren abgrenzen. Beispiele für solche institutionellen Anleger sind unter anderem Pensionskassen, Versicherungen und Banken (vgl. SCHARMANSKI & KORINKE 2010, S. 328; WALBRÖHL 2012, S. 93). Hatten institutionelle Investoren bis Mitte der 2000er bundesweit noch einen Marktanteil von „deutlich unter 5%“ (LAMMERSKITTEN 2007, S. 78) im Mietwohnungssegment, konnten sie diesen Anteil kontinuierlich ausbauen und erreichten 2012 schon 7,3% (vgl. HEEG 2013a, S. 87). Jedoch treten Pensionskassen, Versicherungen oder sonstige institutionelle Investoren selten direkt als Käufer der Bestände auf, sondern stellen das gesammelte Kapital Investmentgesellschaften zur Verfügung. Da es sich um außerbörsliches Eigenkapital handelt, spricht man hierbei von private equity (vgl. KOFNER 2012, S. 16ff.). Dieses Kapital dient dann der Auflegung von Private Equity Fonds (PEF). Eine Spezialform ist hierbei das real estate private equity (REPE). Bei diesen REPE-Investments handelt es sich um „[außerbörsliches] Eigenkapital, dass durch externe Investoren bei Immobilienfinanzierungen bereitgestellt wird“ (BRÄSCHER 2005, S. 3) und mit dessen Hilfe dann REPE-Fonds aufgelegt werden, welche dann in Immobilien investieren. Schlussendlich ist somit eine Vielzahl von Akteuren in die Immobilieninvestition involviert (siehe Abb. 11).

**Abb. 11: Grundmodell eines Immobilieninvestments durch einen REPE-Fonds**



Quelle: eigene Darstellung nach KOFNER 2012, S. 18.

Diese Vielschichtigkeit auf Investorensseite, auch wenn sie bereits eine Vereinfachung darstellt<sup>118</sup>, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt werden und ist für die Beantwortung der Fragestellung auch nicht unbedingt erforderlich. Vielmehr soll im Folgenden die Verdeutlichung der allgemeinen Logiken und Ziele, welche einem solchen Immobilieninvestment zugrunde liegen, im Zentrum stehen. Da auch im Rahmen der wissenschaftlichen Diskussion die Anwendung der Begrifflichkeiten nicht einheitlich ist<sup>119</sup>, soll im Rahmen dieser Arbeit, wenn nicht anders angegeben, allgemein der Begriff der privaten (Finanz)Investoren<sup>120</sup> genutzt werden, um Immobilieninvestitionen durch institutionell bereitgestelltes, außerbörsliches Kapital zur Erzielung von Renditen für Dritte zu beschreiben.

<sup>118</sup> Ein komplexeres Modell für ein Immobilieninvestment durch einen REPE-Fonds findet sich unter anderem bei ROTTKE 2004, S. 76 sowie bei TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 386. Für eine weitergehende Diskussion der an einer solchen Immobilieninvestition beteiligten Akteure und Strukturen siehe auch BRÄSCHER 2005, S. 28ff. und KOFNER 2012, S. 16ff.

<sup>119</sup> So werden die Begriffe private equity (fund) (vgl. u. a. KOFNER 2006, S. 5; LAMMERSKITTEN 2007, S. 77), real estate private equity (fund) (vgl. u. a. FALZON et al. 2003, S. 68f.; KOFNER 2012, S. 16f.), opportunity fund (vgl. u. a. TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 369) sowie vereinfachend der Begriff der institutionellen Finanzinvestoren (vgl. u. a. HALLENBERG 2008a, S. 1) in einzelnen Beiträgen ohne hinreichende Differenzierung sogar synonym genutzt, um das gleiche Phänomen zu beschreiben.

<sup>120</sup> Aus Gründen der sprachlichen Vielfältigkeit wird hier auch der Begriff der „neuen Eigentümer“ in Anlehnung an HOLM (2010b, S. 48) synonym verwendet.

Bevor im Folgenden die Charakteristika und Besonderheiten der Finanzinvestoren im Umgang mit den erworbenen Wohnungsbeständen und -unternehmen dargelegt werden, sollen zuerst die Ursachen des Markteintrittes sowie der, insbesondere ab 2004, recht rasanten Marktausbreitung auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt beleuchtet werden.

### *Markteintritt der neuen Eigentümer*

Ab Ende der 1990er, besonders aber ab Anfang und Mitte der 2000er, kam es in Deutschland erstmals zu einem recht abrupten Anstieg von Private Equity Investitionen sowie anderer außerbörslicher Investitionsformen (vgl. NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 47). Ein Schlüsselereignis kann hierbei im Kollaps der dot.com-Blase 2001 gesehen werden. Hatten sich Finanzinvestoren in den 1990ern zunehmend den „new economies“<sup>121</sup> zugewandt, suchten sie nach dem Crash zunehmend wieder „Old Economy ideas“ (WINOGRAD 2004, S. 200). Diese eher klassischen Anlageformen beinhalten in besonderem Maße auch die Immobilienwirtschaft, da Investitionen in Immobilien für Investoren einige entscheidende Vorteile aufweisen und im Vergleich zu den recht volatilen Technologiemarkten als „safe haven“ (FALZON et al. 2003, S. 69) gelten. Immobilien sind im Vergleich zu anderen Anlageformen wie Aktien oder Rohstoffen durch ihre geringere Konjunkturanfälligkeit wesentlich wertstabiler sowie risikoärmer und versprechen deshalb sichere aber dennoch hohe Erträge (vgl. WALBRÖHL 2012, S. 94). Darüber hinaus dienen Immobilienanlagen zur Diversifizierung der eigenen Anlageportfolios. Der Vorteil der Immobilien liegt hierbei in deren geringer Preiskorrelation mit anderen Anlageklassen (vgl. LAMMERSKITTEN 2007, S. 79f.). Da zudem Anfang der 2000er viele Zentralbanken die Zinssätze auf sehr niedrige Niveaus absenkten, um einer Rezession vorzubeugen, wurden Immobilieninvestitionen zusätzlich attraktiv, da sich die Rentabilität von Immobilieninvestitionen bei sinkenden Zinsen erhöht (vgl. DOWNS 2009, S. 8).

Diese generellen Überlegungen zu Immobilieninvestitionen wurden durch einige neue globale wirtschaftliche sowie immobilienwirtschaftliche Entwicklungen unterstützt: so sorgte eine zunehmende Deregulierung der Finanzmärkte sowie die Liberalisierung von grenzüberschreitenden Finanztransaktionen für eine globale Mobilität des Kapitals (vgl. HEEG 2004, S. 124f.). Nun war es Investoren möglich, ihre Anlageportfolios nicht nur nach Anlageklassen, sondern auch nach verschiedenen Zielmärkten räumlich zu differenzieren. Da die Finanzmärkte zunehmend durch eine recht geringe Zahl äußerst kapitalstarker institutioneller Investoren domi-

---

<sup>121</sup> Für eine umfangreichere Ausführung zur New Economy siehe AUDRETSCH & THURIK 2001.

niert wurden, ergab sich in der Folge eine große Menge anlagensuchendes Kapital (vgl. UFFER 2011, S. 103), welches nun über nationale Grenzen hinaus Investitionsmöglichkeiten sondierte. Durch die darüber hinaus stattfindende internationale Harmonisierung von Immobilienmärkten, insbesondere hinsichtlich der Immobilienbewertung (vgl. NAUBREIT 2010, S. 370ff.), eröffneten sich lokale Immobilienmärkte auch zunehmend für internationale Investoren (vgl. HEEG 2009, S. 133).

Die Entwicklungen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt, welcher von Finanzinvestoren lange Zeit als tradiert und in sich geschlossen bewertet und aufgrund geringer Ertragsaussichten gemieden wurde (vgl. TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 372), trafen genau diese Nachfrage nach eher klassischen Anlagemöglichkeiten. Besonders die großen Wohnungsportfolios, welche in Berlin sowie deutschlandweit angeboten wurden, waren hierbei besonders attraktiv. Diese Kombination aus lokalen sowie nationalen Regulationsmechanismen auf der Anbieterseite sowie nachfrageseitig entstehenden globalen Akkumulationsstrategien führte zur Entstehung eines „mutual reinforcing mechanism“ (UFFER 2011, S. 104). Die Zulassung von Private Equity Gesellschaften in Deutschland 2000 ermöglichte zudem den leichteren Einstieg der neuen Investoren in den deutschen Markt (vgl. HESSE & PRECHWINKEL 2009, S. 160). Doch auch darüber hinaus wurde der deutsche Mietwohnungsmarkt zunehmend für die internationalen Investoren attraktiv. So galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt, gerade im Vergleich zu anderen europäischen Staaten, aus Sicht der Investoren generell als unterbewertet (vgl. BMVBS 2009, S. 26). Während insbesondere in Staaten West- und Südeuropas Wohnungs- und Hauspreise seit Ende der 1990er anstiegen, stagnierten diese in Deutschland (vgl. VOIGTLÄNDER 2007, S. 748). Dieser scheinbaren Unterbewertung folgend, versprachen sich die Investoren, je nach angestrebter Zielrendite, Wertsteigerungen ihrer Anlagen von 10-20% und mehr (vgl. LAMMERSKITTEN 2007, S. 79; KOFNER 2012, S. 19). Diese Einschätzung ergab sich insbesondere aus dem erwarteten Wertsteigerungspotential, welches durch die Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen sowie Einzelprivatisierungen erreicht werden sollte (vgl. JUST & VOIGTLÄNDER 2011, S. 662). Vor allem die zweite Strategie schien aufgrund der insgesamt sehr geringen Wohneigentumsquote in Deutschland - die geringste Quote innerhalb der Europäischen Union - sehr erfolgversprechend<sup>122</sup> und sollte Renditen durch Einzelverkäufe des erworbenen Bestands an finanzstarke Haushalte erzielen (vgl. HOLM 2005b, S. 5). Darüber hinaus entwickelten sich die Finanzierungsbedingungen in der EU in der ersten Hälfte der

---

<sup>122</sup> Aktuell (2014) ist die Wohneigentumsquote Deutschlands mit 52,2% noch die niedrigste der EU und nach der Schweiz die zweitniedrigste in Europa (vgl. EUROSTAT 2016).

2000er sehr günstig, da der Leitzins bis 2005 auf 2% fiel (vgl. EZB 2005, S. 5ff.). Von 1999 bis 2003 erwarben private Unternehmen insgesamt<sup>123</sup> 277.900 Wohnungen in Portfolios über 800 Wohneinheiten - ca. 55.600 pro Jahr (vgl. BBSR 2014a).

Die Motive für den Einstieg auf den deutschen Mietwohnungsmarkt galten in zugespitzter Form auch für Berlin. Im Vergleich zum deutschen Durchschnitt war und ist Berlin eine ausgeprägte Mieterstadt. So lag 2002 der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand bei 87,5% (vgl. SENSTADT 2004a, S. 14) und somit weit über dem bundesweiten Durchschnitt<sup>124</sup>. Weiterhin war das Niveau der Berliner Mieten sehr niedrig. Mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 4,35 € pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) im Westteil der Stadt (4,13 €/qm in Ostberlin) lag das Mietpreisniveau 2002 deutlich unterhalb anderer Großstädte wie München, Hamburg oder Köln (vgl. SENSTADT 2004b, S. 51ff.). Somit waren in Berlin die Erwartungen an Renditen durch Einzelprivatisierungen sowie Ausschöpfung von Mieterhöhungspotentialen besonders hoch. Da Investoren in dieser ersten Phase in Berlin einen sich zukünftig dynamisch entwickelnden Wohnungsmarkt sahen, kann diese durch eine Spekulation „on a rising demand for use“ (UFFER 2011, S. 107) charakterisiert werden. Diese Einschätzung wurde durch eine sehr geringe Wohnungsneubautätigkeit bei gleichzeitig leichten Bevölkerungszuwächsen untermauert<sup>125</sup>.

Sowohl in Berlin als auch auf Bundesebene wurde der Markteinstieg der Investoren in dieser ersten - aber auch die Ausbreitung auf dem Mietwohnungsmarkt in der folgenden Phase - durch die Praxis der en-bloc Verkäufe begünstigt. Durch die enormen Verkaufsvolumina und die damit einhergehenden Kosten für die Wohnungsportfolios konnten sich andere Eigentümertypen wie Genossenschaften oder Mietergemeinschaften aufgrund geringerer Liquidität in den Bieterverfahren, bei welchen oft höchstbietend verkauft wurde, kaum durchsetzen (vgl. HOLM 2005a, S. 24; FREITAG 2007, S. 39).

---

<sup>123</sup> Aus den aggregierten Daten kann hierbei nicht zwischen der Herkunft der Erwerber unterschieden werden.

<sup>124</sup> Auch 2014 war Berlin eine ausgeprägte Mieterstadt mit einem Mietwohnungsanteil von 84,7% (vgl. IBB 2016a, S. 41).

<sup>125</sup> Der Wohnungsneubau war seit 1997 konstant rückläufig. Wurden 1997 noch knapp 33.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt, waren es 2003 lediglich knapp 3.500 (vgl. IBB 2007, S. 10f.). Im Gegensatz dazu verzeichnete Berlin 2001 (+ 6.265) und 2002 (+ 3.993) erstmals seit 1993 wieder Bevölkerungszuwächse (vgl. SENSTADT 2004b, S. 38).

Die erste Phase des Markteintritts war jedoch nur der Auftakt eines wahrlichen Runs anglo-amerikanischer Investoren auf deutsche und insbesondere Berliner Mietwohnungen. In der zweiten Phase wurden zwischen 2004 und 2007 deutschlandweit insgesamt 1.130.600 Wohneinheiten (durchschnittlich 282.650 pro Jahr) durch private Unternehmen erworben (eigene Berechnungen nach BBSR 2014a). Somit erwarben private Unternehmen mehr als viermal so viele Wohnungen wie in den fünf Jahren (1999-2003) zuvor. Als Schlüsselereignis kann hierbei der Einstieg von Goldman Sachs/Cerberus in den deutschen Mietwohnungsmarkt durch den Kauf der Berliner GSW gesehen werden. Diese Transaktion sorgte für ein „herd-like movement of international investment firms following the money to Berlin’s rental housing“ (FIELDS & UFFER 2016, S. 1493). Mit Blick auf die Transaktionsdynamik auf Bundesebene kann dies auch auf nationaler Ebene als Startpunkt für eine verstärkte Kaufaktivität der neuen Eigentümer gesehen werden. Da jedoch, wie beschrieben, das Angebot an Mietwohnungen seit dem Höhepunkt öffentlicher Wohnungsverkäufe 2004 schrittweise zurückging, nahmen Weiterverkäufe zuvor erworbener Bestände an Bedeutung zu. Während die Anzahl verkaufter Wohnungen im Rahmen von Erstverkäufen in diesem Zeitraum um mehr als 58% zurückging, nahm der Wohnungsverkauf im Rahmen von Wiederverkäufen um 254% zu (eigene Berechnungen nach BBSR 2012). Bis 2007 erhöhte sich der Anteil der ausländischen Finanzinvestoren an den privatisierten Beständen deutschlandweit auf 85% (vgl. KIEPE 2007, S. 47).

In dieser Phase wurde nun nicht mehr auf eine sich erhöhende Nachfrage nach Wohnraum und Eigentumswohnungen, sondern auf eine sich erhöhende Nachfrage nach Investitionen in den Wohnungsbestand spekuliert (vgl. UFFER 2011, S. 108). Die realen Marktbedingungen waren nun weniger relevant als das zur Verfügung stehende billige Kapital, welches das wichtigste Kriterium für Immobilieninvestitionen der neuen Eigentümer darstellte, da die Immobilienwirtschaft traditionell eine „highly leveraged industry“ (LOGAN 1993, S. 36) ist. Investments werden mit einem möglichst geringen Eigen- und höchstmöglichen Fremdkapitalanteil finanziert, welcher nach CORDES auch einen elementaren Bestandteil von REPE-Investitionen darstellt (vgl. CORDES 2009, S. 96). Dieser hohe Anteil fremden Kapitals erlaubt es den Investoren, Renditen durch den sogenannten Leverage-Effekt zu erzielen. Wenn die zu zahlenden Zinsen auf das Fremdkapital geringer sind als die Nettoeinnahmen aus dem Verkauf von Einzelwohnungen sowie der Vermietung des Bestands, erhöht sich dadurch die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital (vgl. SAUTTER 2009, S. 59). Je geringer hierbei das in die Investition eingebrachte Eigenkapital ist, desto größer wird die Rendite auf jenes Eigenkapital. Diese Si-

tuation war aufgrund des sehr niedrigen Zinsniveaus Mitte der 2000er gegeben, sodass zum Teil bis zu 80% der Investitionssummen fremdfinanziert wurden (vgl. PORTZ et al. 2007, S. 5).

Im Verlaufe dieser zwei Phasen änderte sich das Investmentverhalten der Investoren signifikant. Dies lässt sich anhand der in der wissenschaftlichen Fachliteratur diskutierten drei Kategorien von Immobilieninvestments verdeutlichen - Core, Value-Added und Opportunistic<sup>126</sup> (vgl. u. a. FALZON et al. 2003, S. 71f.; ROTTKE 2004, S. 87; MEINEL 2011, S. 230ff.). Während Core-Investments im Rahmen der in Deutschland und Berlin stattfindenden Wohnungsprivatisierung kaum von Bedeutung waren<sup>127</sup>, waren es insbesondere wertschöpfende<sup>128</sup> sowie opportunistische Investitionsstrategien<sup>129</sup>, welche das Verhalten der Investoren bestimmten<sup>130</sup> (vgl. ROTTKE 2006, S. 37; TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 391) und welche sich vor allem hinsichtlich ihrer Risiko/Rendite-Profile und der daraus abgeleiteten Bestandsakquise und -bewirtschaftung unterscheiden.

In der ersten Phase bis 2003 traten hauptsächlich wertschöpfende Investoren in den Markt ein, welche ihre Ankäufe durch ein aktives Portfoliomanagement mit selektiver Bewirtschaftung, dem sogenannten „cherry-picking“ (DROSTE & KNORR-SIEDOW 2008, S. 101), in Wert setzten. Hierbei wurde in unrentablen Beständen entweder eine gezielte Desinvestitionsstrategie betrieben oder entsprechende Bestände wurden direkt weiterverkauft. Des Weiteren wurden Wohnungen in attraktiven Lagen gezielt aufgewertet sowie Mieterhöhungsspielräume ausgenutzt oder die modernisierten Wohnungen wurden einer Einzelprivatisierung unterzogen (vgl. PORTZ et al. 2007, S. 6; HOLM 2010a, S. 395) (siehe Tab. 5).

---

<sup>126</sup> BRUEGGEMAN & FISHER unterscheiden zwar darüber hinaus eine ganze Reihe weiterer Investitionsstrategien, jedoch können diese Formen als Spezialfälle der drei übergeordneten Investmentstrategien gesehen werden, da sie unter anderem zusätzlich nach Submärkten oder Zeitpunkt des Investments klassifizieren (vgl. BRUEGGEMAN & FISHER 2008, S. 323ff.).

<sup>127</sup> Core-Investments zeichnen sich durch eine generell höhere Risikoaversion hinsichtlich der zu erwerbenden Bestände aus, was sich in einem hohen Vermietungsstand von mindestens 80%-90% sowie einem schon vorhandenen stabilen Cashflow bei gleichzeitig niedrigen Instandhaltungsaufwendungen niederschlägt (vgl. ROTTKE 2004, S. 87; BRUEGGEMAN & FISHER 2008, S. 323). Die zu privatisierenden Bestände in Deutschland und Berlin erfüllten diese Kriterien jedoch meist nicht, da sich die öffentliche Hand in erster Linie von unrentablen Beständen mit Verwertungsdefiziten hinsichtlich Gebäudesubstanz, hohen Leerstandsquoten oder Belegungs- und Mietpreisbindungen trennte. Dies waren vorwiegend Wohnungen der Zwischen- und Nachkriegszeit und vereinzelt renovierungsbedürftige Altbausubstanz der Innenstadt (vgl. FIELDS & UFFER 2016, S. 1494).

<sup>128</sup> Wird im Folgenden synonym für value-added verwendet. Zum Teil wird in diesem Zusammenhang auch die Bezeichnung „strategisch“ genutzt (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 6).

<sup>129</sup> Zum Teil wird in der Literatur auch von Farmern und Huntern (vgl. NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 52f.) als Synonym für wertschöpfende bzw. opportunistische Investoren gesprochen.

<sup>130</sup> Daher werden im Rahmen dieser Arbeit auch ausschließlich wertschöpfende und opportunistische Investmentstrategien bzw. Investoren behandelt.



**Tab. 5: Wertschöpfende und opportunistische Investitionsstrategien im Vergleich**

	<b>Wertschöpfend</b>	<b>Opportunistisch</b>
<b>Risiko</b>	überdurchschnittlich	hoch bis sehr hoch
<b>Zielrendite auf eingesetztes Eigenkapital</b>	10-15%	>20%
<b>Fremdkapitalanteil</b>	30-70%	>80%
<b>Haltedauer in Jahren</b>	3-7	1-4
<b>Gewinnerzielung</b>	Mieteinnahmen, Leveraging, Einzelprivatisierung	Leveraging
<b>Maßnahmen nach Erwerb</b>	Selektive Portfoliostrategie, Abstoßen oder Desinvestieren in unrentablen Beständen, gezielte Aufwertung attraktiver Bestände, Ausschöpfen von Mieterhöhungspotentialen	Optimierung der Finanzstrukturen, Reduzierung von Mitarbeitern, Reduzierung oder Einstellung von Instandhaltung, Mieterhöhung (extensiv)

Quelle: eigene Darstellung nach ROTTKE 2004, S. 87, HALLENBERG 2008a, S. 6 und UFFER 2011, S. 111ff.

Auch in der zweiten Phase ab 2004 waren wertschöpfende Investoren aktiv. So trennte sich beispielsweise Goldman Sachs/Cerberus auf der einen Seite rasch nach dem Erwerb der erworbenen Berliner GSW von einzelnen Teilbeständen<sup>131</sup> und führte auf der anderen Seite in einigen Siedlungen Modernisierungen mit Mieterhöhung von zum Teil 3 €/qm sowie Einzelprivatisierungen jener Wohnungen durch (vgl. HOLM 2010a, S. 395). Somit kann der Umgang mit dem erworbenen Bestand als eben solch eine wertschöpfende Selektionsstrategie bewertet werden.

Die zweite Phase war jedoch stärker durch den Markteintritt opportunistischer Investoren gekennzeichnet. Diese zeichnen sich im Vergleich zu wertschöpfenden Investoren durch höhere Renditeerwartungen bei gleichzeitig größerer Risikobereitschaft hinsichtlich der erworbenen Immobilien aus (vgl. FALZON et al. 2003, S. 72). So waren es seit 2004 vor allem opportunistische Investoren bzw. opportunistische Investitionsstrategien, aufgrund derer qualitativ sehr minderwertige Bestände mit hohen Leerständen sowie hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in großem Maße die Besitzer wechselten. Da im Vergleich zu den wertschöpfenden Investoren der Fremdkapitalanteil an den Investitionen (mindestens 80%) höher ist, war die Verfügbarkeit billigen Kapitals bedeutender als die Qualität der erworbenen Bestände

<sup>131</sup> Beispielsweise wurden bereits vier Monate nach dem Erwerb 1.500 Wohneinheiten an die Real Estate Opportunities GmbH verkauft - einer Tochtergesellschaft der damaligen VIVACON AG (vgl. HOLM 2005b, S. 4).

(vgl. FIELDS & UFFER 2016, S. 1493). Zudem war in dieser Phase die Spekulation hinsichtlich Wertsteigerung aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnungen als Investitionsgut entscheidender. Durch diese Wertsteigerung war es möglich, die hohen Renditeziele von 20% und mehr in der anvisierten Haltedauer von maximal vier Jahren (vgl. ROTTKE 2004, S. 87) zu realisieren, ohne merkliche Investitionen in den Bestand vornehmen zu müssen. Der Verkauf der ehemaligen Berliner GEAHG-Bestände (18.000 Wohneinheiten) durch die Oaktree Capital Management nach nur zwei Jahren an die Deutsche Wohnen AG (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 5) im Jahr 2005 war beispielsweise Ausdruck eines solchen opportunistischen Ansatzes<sup>132</sup>. Insgesamt ist der Handel mit den erworbenen Beständen aufgrund der angestrebten raschen Renditeerfüllung und der darin begründeten kurzen Haltedauern der Portfolios ein wesentliches konstituierendes Merkmal der Investoren, besonders in Abgrenzung zu an langfristiger Bestandserhaltung interessierten traditionellen Wohnungseigentümern (vgl. HOLM 2010c, S. 50ff.). Dies gilt auch für wertschöpfende Investoren. Zwar sind hier die Haltedauern insgesamt länger, jedoch ist durch das selektive Management der Portfolios der Handel mit Teilbeständen hier sehr intensiv. Diese Portfoliobereinigungen wertschöpfender Investoren von, aus ihrer Sicht, problematischen Beständen begünstigten das Auftreten opportunistischer Investoren, welche diese zu verkaufenden Bestände als für sie ideale - da renditeträchtige - Investments identifizierten.

Die Strategie der fremdkapitalintensiven Investments funktionierte so lange, wie die günstigen Finanzierungsbedingungen diese Geschäftsmodelle stützten. Als Mitte 2007 in Folge der weltweiten Finanzkrise die Kreditvergabe schlagartig restriktiver wurde (vgl. HEEG 2013a, S. 76) und die Europäische Zentralbank die Leitzinsen schrittweise anhob<sup>133</sup>, waren die Finanzierungsmodelle nicht mehr zu realisieren. In der Folge ebten die Wohnungskäufe privater Unternehmen und das Transaktionsgeschehen insgesamt schlagartig ab. Wurden 2004 und 2005 deutschlandweit jeweils noch über 350.000 Wohnungen gehandelt, erreichte das Transaktionsvolumen 2009 mit gut 28.000 gehandelten Wohnungen seinen absoluten Tiefpunkt. Private Unternehmen kauften in diesem Jahr nur gut 8.000 Wohneinheiten (2004 und 2005 waren es jeweils über 300.000 Wohnungen) (vgl. BBSR 2014a). Auch in Berlin ebten Wohnungskäufe nach 2007 schlagartig ab und 2008 und 2009 wurden nur noch 5.000 bzw. 6.000 Wohneinheiten von privaten Unternehmen erworben (vgl. BBSR 2016a). Zwar betrafen diese

---

<sup>132</sup> Die Oaktree Capital Management verfolgt auch insgesamt einen „opportunistic approach“ (OAKTREE 2016) hinsichtlich ihrer Immobilieninvestments.

<sup>133</sup> Bis Juli 2008 stieg der Leitzins auf 4,25% (vgl. EZB 2008, S. 5).

schwierigen Finanzierungsbedingungen alle Investoren mit hohem Fremdkapitalansatz, doch opportunistisch agierende Akteure waren aufgrund des besonders hohen Fremdkapitalanteils besonders betroffen. In der Folge erklärten Investoren zum Teil Insolvenz (vgl. FIELDS & UFFER 2016, S. 1496) oder wurden, wo möglich, zu „Bestandshalter[n] (...) wider Willen“ (KAUFMANN 2014, S. 81). Da jedoch auch wertschöpfende Investoren für ungewollte Teilportfolios keine Abnehmer mehr fanden, ergab sich auch hier, wie beispielsweise bei der Deutschen Annington, eine stärkere „Aktzentverschiebung hin zur Bestandshaltung“ (DAIG 2007, S. 39)<sup>134</sup>. Doch nicht nur schlechter werdende Finanzierungsbedingungen sorgten zum Teil für einen Rückzug vom deutschen Wohnungsmarkt sowie einer Strategieberücksichtigung der verbleibenden Investoren. So erwiesen sich insbesondere auch einige der ursprünglichen Erwartungen an die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes, welche der strategischen Ausrichtung der Investoren zugrunde lagen, als Fehleinschätzungen. Dies betraf die Überschätzung von möglichen Mietsteigerungen sowie des Umfangs möglicher Einzelprivatisierungen aufgrund des mangelnden Kaufinteresses an den häufig wenig attraktiven Wohnungen (vgl. HALLENBERG 2008b, S. 58; NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 55). Aufgrund der mangelnden Qualität der Bestände sowie zum Teil zahlungsunfähiger Mieter konnten nur sehr geringe Privatisierungsquoten von 3-6% der Bestände pro Jahr erzielt werden (vgl. JUST 2006, S. 131; PLATTNER 2008, S. 145). So nahm in Berlin die Anzahl der in Eigentum umgewandelten Mietwohnungen seit dem Höhepunkt der Umwandlungen im Jahr 2000 (21.354 Umwandlungen) (vgl. IBB 2009, S. 17) stetig ab und erreichte ihren Tiefpunkt 2007 mit 3.974 Umwandlungen (vgl. IBB 2015b, S. 18). Dies kann unter anderem auf die lange Zeit stagnierenden und zum Teil sinkenden Mietpreise zurückgeführt werden<sup>135</sup>, welche das Wohnen zur Miete für Haushalte attraktiver machten als den Kauf von Wohneigentum. Insgesamt spricht HALLENBERG in der Phase der Finanzmarktkrise von einer „Gewichtsverschiebung von den ‚opportunistischen‘ zu den mittel- bis längerfristig orientierten ‚strategischen‘ Investoren“ (HALLENBERG 2008a, S. 7).

Seit 2010 stiegen die Portfoliotransaktionen erneut an und 2013 wurden insgesamt 300.000 Wohnungen verkauft. Davon entfielen knapp 82% auf Verkäufe privater Unternehmen (vgl.

---

<sup>134</sup> Während bei der Deutschen Annington beispielsweise im Geschäftsbericht 2004 die Bestandshaltung keine Erwähnung findet (vgl. DAIG 2005), positionierte sie sich in der Folge, unter anderem im Geschäftsbericht 2009, als ein „auf langfristige Entwicklungen ausgerichteter Bestandshalter“ (DAIG 2010, S. 9).

<sup>135</sup> So befanden sich die Angebotsmietpreise (netto/kalt) Ende 2009 nach einem leichten Anstieg auf demselben Niveau wie Anfang 2004 (vgl. IBB 2013, S. 53).

BBSR 2014a). Aufgrund der Niedrigzinspolitik<sup>136</sup> der Europäischen Zentralbank sind derzeit Investoren wieder „auf einer Einkaufstour durch Deutschland“ (HEEG 2015, S. 31). Doch auch private Kleinanleger sind aufgrund der niedrigen Zinsen wieder vermehrt am Erwerb von Wohneigentum interessiert. In Berlin wurde 2012 mit 7.264 umgewandelten Miet- in Eigentumswohnungen erstmals seit 2003 ein neuer Höchststand erreicht. 2013 wurden gar 9.178 Mietwohnungen in Eigentum überführt (vgl. IBB 2009, S. 17; IBB 2016b, S. 19). Dieser Trend wird zudem durch eine, nicht nur in Berlin<sup>137</sup>, angespannte Situation auf den Mietwohnungsmärkten mit Angebotsknappheit und steigenden Mietpreisen unterstützt (vgl. KHOLODILIN et al. 2016, S. 491). Somit werden die Geschäftsmodelle, insbesondere wertschöpfender Investoren, wieder realisierbar. Ob es auch in Zukunft wieder einen vermehrten Einstieg opportunistischer Anleger in Größenordnungen wie vor der Finanzkrise geben wird, bleibt abzuwarten. Zwar sind die Finanzierungsbedingungen derzeit sehr günstig, jedoch sorgt die Wohnungsknappheit vor allem in Großstädten dafür, dass wertschöpfende Investoren selbst in ehemals als problematisch eingestuften Beständen mittlerweile kaum noch Leerstände zu verzeichnen haben<sup>138</sup>. Somit tragen auch jene Bestände mittlerweile zur Realisierung der Renditeerwartungen bei und müssen nicht zwangsläufig abgestoßen werden. Zudem sind neben den Mietpreisen auch die Preise für Wohnimmobilienkäufe im Vergleich zur Hochphase des Transaktionsgeschehens deutlich teurer geworden. Lag der durchschnittliche Preis eines Mietshauses 2005 in Westberlin bei 1,42 Millionen Euro (1,47 in Ostberlin) (vgl. IBB 2009, S. 7), waren es 2014 schon 3,04 Millionen Euro (bzw. 3,17) (vgl. IBB 2016b, S. 7). Somit scheint fraglich, ob sich bei den derzeit recht hohen Einstiegskosten die für das opportunistische Geschäftsmodell essentiellen kurzfristig hohen Renditen realisieren lassen. Auch wenn opportunistische Investoren derzeit eine wesentlich geringere Bedeutung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt haben als Mitte der 2000er, spielt die Unterteilung in die beiden vorgestellten Investorentypen für die spätere empirische Arbeit dennoch eine essentielle Rolle. In den im Rahmen dieser Arbeit untersuchten Quartieren reichten Erfahrungen zum einen teilweise bis in die Mitte der 2000er zurück, weshalb somit auch Erkenntnisse über das Verhalten der opportunistischen Investoren im Quartierskontext gesammelt werden konnten, zum anderen konnten in einigen

---

<sup>136</sup> Lag der Leitzins der EZB 2008 noch bei 4,25%, sank er in der Folge bis 2009 auf nur noch 1% drastisch ab (vgl. EZB 2009, S. 7) und erreichte 2016 erstmals 0% (vgl. ECKERT 2016).

<sup>137</sup> Allein von 2010 bis 2013 stiegen die Angebotsmieten im Bestand im Mittel von 6 € auf 8 € pro Quadratmeter (netto/kalt) (vgl. IBB 2016a, S. 58).

<sup>138</sup> So lag Ende 2014 der Wohnungsleerstand in Berlin bei 1,9% und damit weit unter der angenommenen Fluktuationsreserve von 3% (vgl. IBB 2016a, S. 70). Selbst in randstädtischen und durch Plattenbauten gekennzeichneten Bezirken wie Marzahn-Hellersdorf lag der Leerstand Ende 2013 bei lediglich 2% (vgl. IBB 2015a, S. 90).

Quartieren Portfoliotransaktionen von opportunistischen zu wertschöpfenden Investoren beobachtet und somit das Verhalten beider Typen direkt miteinander verglichen werden. Des Weiteren ist die Mieterstruktur in einigen Beständen, welche von opportunistischen Investoren an wertschöpfende Investoren verkauft wurden, nach wie vor durch die Mieterauswahlstrategien der ehemaligen Eigentümer bestimmt und hat von daher auch einen Einfluss auf die im Rahmen dieser Untersuchung relevante Quartiersresilienz. Somit ist das Verhalten opportunistischer Investoren auch nach wie vor relevant für die untersuchten Aspekte dieser Arbeit.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich im Laufe des Privatisierungsprozesses ein bisher auf dem deutschen Wohnungsmarkt unbekannter Eigentübertyp etabliert hat. Da die Käufer der öffentlichen Wohnungsbestände eher selten private Unternehmen aus dem Inland waren, lässt sich der Prozess nicht nur auf eine Privatisierung des Wohnungsbestands beschränken. Vielmehr kam es durch den Verkauf an mehrheitlich anglo-amerikanische Unternehmen zum einen zu einer Globalisierung der Wohnungswirtschaft (vgl. SCHARMANSKI 2007, S. 58; HESSE & PRECHWINKEL 2009, S. 156ff.) sowie durch deren Umdeutung der Wohnung von einem Gebrauchsgut zu einem Finanzprodukt zu einer Finanzialisierung des Wohnens (vgl. HEEG 2013b, S. 6ff.), welche sich allgemein durch die Ausbreitung von Finanzmarktlogiken, dem gestiegenen Einfluss von Finanzmarktakteuren (vgl. BOTZEM & DOBUSCH 2012, S. 674) sowie der zunehmenden Etablierung des Shareholder-Value-Ansatzes (vgl. EVANS & HABBARD 2008, S. 64ff.) auszeichnet. Die Veräußerung der öffentlichen Bestände an die internationalen Finanzinvestoren führte zu einer Ausbreitung dieser Elemente auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In diesem Zusammenhang ergibt sich mit der Professionalisierung der Wohnungswirtschaft (vgl. HEEG 2009, S. 130; SCHARMANSKI & KORINKE 2010, S. 327ff.) eine dritte eher unternehmensinterne Entwicklung, die der Verkauf öffentlichen Wohneigentums mit sich brachte. So waren die öffentlichen Wohnungsunternehmen für ausländische Finanzinvestoren auch deshalb erwerbenswert, da jene aus Sicht der Erwerber zu unrentable Unternehmensführungsmethoden nutzten und somit über ein großes Optimierung- und Wertsteigerungspotential verfügten (vgl. LAMMERSKITTEN 2007, S. 80).

Insbesondere die Aspekte der Finanzialisierung und Professionalisierung führten zu einer zunehmenden „Ökonomisierung der Wohnungswirtschaft“ (HOLM 2010a, S. 400), welche sich insbesondere durch die an Zielrenditen orientierten Bewirtschaftungsstrategien der Investoren ergibt. Diese beiden Elemente stellen die wesentlichen Transformationselemente im Privati-

sierungsprozess der deutschen Wohnungswirtschaft dar und unterscheiden die neuen Eigentümer von den vormals öffentlichen Wohnungsunternehmen.

Hinsichtlich der Quartiersentwicklung lässt sich die Wohnungsprivatisierung sowie der Portfoliohandel im Allgemeinen folgenderweise bewerten: durch die Praxis der en-bloc Verkäufe wechselten teilweise ganze Quartiere bzw. große Teilbestände in Quartieren den Besitzer. Dies bedeutete, dass es, anders als bei Einzelverkäufen, nicht zu einer größeren Heterogenisierung der Eigentümerlandschaft kam, da entweder ein Eigentümer durch einen neuen ausgetauscht wurde (wenn das gesamte Portfolio im Quartier verkauft wurde) oder sich ein bzw. einige wenige größere Eigentümer neu ins Quartier einkauften (wenn Teilportfolios in Quartieren verkauft wurden). Diese zunächst erhaltene recht homogene Eigentümerstruktur wurde jedoch im Rahmen der selektiven Bestandsbewirtschaftung und dem damit einhergehenden Verkauf von Teilportfolios zunehmend aufgebrochen und es kam zu einer Diversifizierung professioneller Eigentümer und somit zu einer Erhöhung der Akteursvielfalt in den Quartieren. Auch die Strategie der Einzelprivatisierung durch die neuen Eigentümer führte, wenn auch aufgrund des mäßigen Erfolges nur in recht geringem Maße, zu einer größeren Eigentümerdiversität. Dieser Diversifizierungsprozess fand jedoch nicht in allen Quartieren statt, sondern nur da, wo die ursprünglichen Erwerber sich von Teilportfolios trennten. Inwiefern sich die Eigentümerstruktur in den Quartieren auf die Quartiersentwicklung niederschlägt, wird im späteren Verlauf der Arbeit mit Hilfe der empirischen Untersuchung bewertet.

Die Folgen, welche sich aus dieser Transformation der Wohnungswirtschaft für die Quartiersentwicklung ergeben, sind bis dato weitestgehend undiskutiert. Zwar führte der Privatisierungsprozess zu intensiven Diskussionen um die Auswirkungen dieses Prozesses, jedoch wurden Aspekte der Quartiersentwicklung in diesem Zusammenhang kaum thematisiert. Diese im späteren Verlauf als „Heuschreckendebatte“<sup>139</sup> geführte Diskussion soll im Folgenden kurz skizziert werden, um dabei den in dieser Debatte unzureichend thematisierten Quartiersaspekt hervorzuheben.

---

<sup>139</sup> 2005 bezeichnete der damalige Bundesminister für Arbeit und Soziales Franz Müntefering die Finanzinvestoren - unabhängig vom Marktsegment ihres Investments - erstmals als „Heuschreckenschwärme, die im Vierteljahrestakt Erfolg messen, Substanz absaugen und Unternehmen kaputtgehen lassen, wenn sie sie abgefressen haben“ (MÜNTEFERING 2005, S. 6).

### 3.2.3 Die Debatte um die Privatisierungsfolgen

Die nachfolgend charakterisierte Debatte um die Folgen der Wohnungsprivatisierung gründet auf zwei Aspekten: den größten Teil dieses Abschnittes wird dabei die Zusammenfassung der fachwissenschaftlichen Diskussion einnehmen. Ergänzt werden diese Ausführungen durch systematisch herausgearbeitete Ergebnisse aus der medialen Diskussion um das Thema Wohnungsprivatisierung. Dies geschieht zum einen vor dem Hintergrund, dass die mediale Diskussion, welche 2006 mit dem Verkauf der Dresdener WOBAs ihren Höhepunkt erreichte, und der damit einhergehende gesellschaftliche Druck auf die öffentliche Hand, maßgeblich zum Rückgang des Wohnungsangebotes auf öffentlicher Seite beitrug. Zum anderen soll die Ergänzung durch die mediale Diskussion dem Anliegen dieser Arbeit Rechnung tragen, neben einem wissenschaftlich relevanten auch ein gesellschaftlich viel diskutiertes Thema zu bearbeiten. Der mediale Diskurs soll diese gesellschaftliche Debatte zusammenfassen. Es wird gezeigt, dass sowohl in der wissenschaftlichen als auch in der medialen Diskussion - bei aller Intensität - das Thema der Quartiers- und Stadtentwicklung nur unzureichende Beachtung erfährt.

#### *Die fachwissenschaftliche Diskussion*

Die wissenschaftliche Diskussion um Folgen der Wohnungsprivatisierung lässt sich generell in eine privatisierungsbefürwortende sowie eine privatisierungskritische Sichtweise gliedern und findet ihren Beginn bereits weit vor den großen Portfolioverkäufen. Die Befürworter der Wohnungsverkäufe sahen positive Entwicklungen in der Liberalisierung und Deregulierung der Wohnungsversorgung, der Entlastung der öffentlichen Haushalte sowie einer effizienteren Bereitstellung des Gutes Wohnen durch private Akteure<sup>140</sup>. Die Wohnungsversorgungsaufgabe der öffentlichen Hand wurde generell in Frage gestellt (vgl. SCHMITT 2003, S. 54). Demgegenüber wurden soziale Aspekte der Wohnungsversorgung zum zentralen Anliegen der Privatisierungskritik. Ausgangspunkt war der seit Mitte der 1980er Jahre stattfindende Rückzug der öffentlichen Hand aus der Wohnungsversorgung und die damit zunehmende Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes. Die weitgehende Einstellung des Sozialen Wohnungsbaus und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 bei zeitgleichem Auslaufen von Sozialbindungen standen hierbei im Zentrum der Kritik (vgl. HÜKE-SCHUBERT 1991, S. 8). Vor diesem

---

<sup>140</sup> Zu den Vorzügen der Wohnungsprivatisierung siehe u. a. SCHUBERT 1991, S. 30, SCHMITT 2003, S. 54, SAUTTER 2005, S. 55ff. sowie JUST 2006, S. 126. Im Folgenden sollen jedoch privatisierungskritische Aspekte stärker im Mittelpunkt stehen, da diese für die Herleitung der Fragen dieser Arbeit größere Relevanz haben.

Hintergrund würde die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestands, in welchem aufgrund des Versorgungsauftrages öffentlicher Wohnungsunternehmen Sozialbindungen auch nach deren Auslaufen faktisch noch bestehen würden<sup>141</sup> (vgl. SACHS 1991, S. 145), die Zugangsmöglichkeiten einkommensschwacher Haushalte zu preiswertem Wohnraum drastisch einschränken. Hatte der Soziale Wohnungsbau in den 1980ern deutschlandweit einen Anteil von ca. 20% am gesamten Wohnungsbestand, waren es Mitte der 2000er nur noch 6% (vgl. HOLM 2008, S. 102). Da die privatisierten Wohnungen der öffentlichen Hand ca. 20-25% Sozialwohnungen enthielten (vgl. BMVBS 2009, S. 50), würden diese nach dem Auslaufen der Bindungen nicht mehr für sozialpolitische Belange zur Verfügung stehen. Die diskutierten sozialen Konsequenzen dieser Entwicklung bezogen sich vor allem auf die steigende Mietbelastung durch Ausnutzung von Mietsteigerungspotentialen. Bereits Anfang der 1990er Jahre ging die Armut des Wohnens mit der zunehmenden Spaltung des Wohnungsmarktes einher und der Zugang zu adäquater Wohnraumversorgung wurde in erster Linie durch Mietzahlungs(un)fähigkeit determiniert (vgl. EVERS & PICKERT 1991, S. 153). An diese Diskussion anschließend wurde auch im Rahmen der ASHG-Privatisierungen auf die Gefahr erheblicher Mietsteigerungen als Folge von Aufwertungsmaßnahmen, vor allem durch Luxussanierungen, hingewiesen (vgl. u. a. BORST 1996, S. 123f.). Privatisierungsmaßnahmen würden vor diesem Hintergrund eine weitere Polarisierung des Wohnungsmarktes und der Gesellschaft zur Folge haben (vgl. KÖNIG 2007, S. 235). Zwar wurde durch viele Kommunen versucht, solchen Effekten durch Sozialklauseln in den Kaufverträgen entgegenzuwirken, diese waren jedoch meist nur zeitlich befristet (oft zehn Jahre) und garantierten somit keinen langfristigen Mieterschutz (vgl. PORTZ et al. 2007, S. 12; HELD 2011, S. 680). Es zeigte sich, dass die Debatte um Wohnungsverkäufe in der ersten Phase bis Anfang/Mitte der 2000er insbesondere mit Befürchtungen hinsichtlich einer zunehmenden Aufwertung des Wohnungsbestands mit den daraus resultierenden Verdrängungseffekten für einkommensschwache Haushalte verbunden war. Studien hierzu zeigten jedoch, „dass die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen bislang nicht zu den vielfach befürchteten hohen Mietsteigerungen und zur Verdrängung einkommensschwacher Mieter führte“ (SAUTTER 2005, S. 85), da es sich bei den privatisierten Beständen eher um einfacher ausgestattete Wohnungen handelte, an denen einkommensstärkere Haushalte kaum Interesse hatten. Vor allem in entspannten Mietwohnungsmärkten ließen

---

<sup>141</sup> STEPHENS et al. bezeichnen den öffentlichen Wohnungsbestand daher auch als „quasi-social housing“ (STEPHENS et al. 2008, S. 119).



sich somit kaum Mietsteigerungen durchsetzen<sup>142</sup>. Auch WEIß konnte in seiner Untersuchung „die Befürchtungen von Kritikern der Privatisierung zunächst nicht [bestätigen]“ (WEIß 2008, S. 472). Jedoch konnten in einigen kleineren Beständen befürchtete Aufwertungsmaßnahmen, massive Mietsteigerungen sowie Verdrängungseffekte nachgewiesen werden<sup>143</sup>. Folgen der Wohnungsprivatisierung hinsichtlich Entwicklungen in der Stadt- und Quartiersentwicklung wurden in dieser Phase kaum diskutiert, da vornehmlich das Vermieter-Mieter-Verhältnis im Fokus wissenschaftlicher Arbeiten stand.

Im Verlaufe der 2000er Jahre führten die Erfahrungen, insbesondere durch die zuvor angesprochenen selektiven Bewirtschaftungsstrategien, zunehmend zu einer diverseren Auseinandersetzung mit den Geschäftspraktiken der neuen Investoren. Nun waren es nicht mehr nur Themen wie Luxussanierung, Mieterhöhung und Verdrängung, welche die Debatte lenkten, sondern auch Schlagwörter wie „Discountwohnen“ (HOLM 2010c, S. 53) oder das „Geschäftsmodell Hartz IV“ (LANDTAG NRW 2013, S. 268), welche in die wissenschaftliche Diskussion Einzug hielten. Hierbei spielte auch das Marktauftreten opportunistischer Investoren, insbesondere ab 2004, eine entscheidende Rolle. Deren Geschäftsmodelle funktionierten aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestments, welche die Immobilienpreise rasch steigen ließ, sowie aufgrund der günstigen Verfügbarkeit von Kapital. So war es den Investoren möglich, die erworbenen Substandard-Bestände auch nach kurzer Haltedauer mit der gewünschten Zielrendite weiterzuveräußern. Da Instandhaltungen auf ein Minimum reduziert, Serviceleistungen für Mieter eingespart und eher substanzzehrende Bewirtschaftungsstrategien verfolgt wurden (vgl. NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 54), erhöhten sich die Leerstände zum Teil noch weiter. So steigerte sich der Leerstand in den, durch die Capricornus High-Deck Residential GmbH & Co. KG im April 2007, erworbenen Beständen (ca. 2.000 Wohneinheiten) der Berliner STADT UND LAND in der High-Deck-Siedlung von 20% (2006) auf 30% (Mitte 2008) (vgl. WEEBER+PARTNER 2009, S. 6, 27)<sup>144</sup>. Da sich zu jener Zeit die Lage beispielsweise auf dem Berliner Wohnungsmarkt als relativ entspannt darstellte (vgl.

---

<sup>142</sup> Auch nach dem Auslaufen von Sozialbindungen konnte keine nennenswerte Änderung in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft festgestellt werden (vgl. SAUTTER 2005, S. 19ff.).

<sup>143</sup> So konnte HOLM für die Berliner Siedlung Grazer Damm (1.500 Wohnungen) Luxussanierungen gegen den Willen der Mieter, Mietsteigerungen von bis zu 14% sowie Einzelprivatisierungen nachweisen (vgl. HOLM 2005b, S. 4ff.).

<sup>144</sup> Gründe hierfür waren eine sehr schlecht durchgeführte Sanierung, welche Auflage der Privatisierungsverträge war (vgl. DUNGER-LÖPER 2008, S. 83) sowie eine Umlage des Förderabbaus, auf welche der kommunale Eigentümer zuvor zwei Jahre verzichtet hatte und welche die Mieten zum Teil über die Bemessungsgrenzen des örtlichen Jobcenters ansteigen ließ (vgl. WEEBER+PARTNER 2009, S. 7).

DUNGER-LÖPER 2008, S. 83), war es Haushalten möglich, sich anderweitig mit günstigem sowie qualitativ höherwertigem Wohnraum zu versorgen. Die weiter steigenden Leerstandsquoten stellten jedoch aufgrund des weiter steigenden Interesses an Investments in Wohnungsportfolios sowie der steigenden Kaufpreise (vgl. JUST & VOIGTLÄNDER 2011, S. 661f.) keine Probleme hinsichtlich der Realisierung der Zielrenditen für die Investoren dar. Als sich die Situation ab 2007 im Zuge der globalen Finanzkrise schlagartig änderte und weder das benötigte Fremdkapital noch Abnehmer für die Bestände zur Verfügung standen, waren viele Investoren gezwungen, als Bestandhalter die für die Deckung der laufenden Verbindlichkeiten stabilen Cash-Flows zu generieren (vgl. NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 54f.). Da die Investoren jedoch mehr auf den Handel mit Wohnungen als auf das Management von Wohnungsbeständen spezialisiert waren, verfügten sie über keinerlei Expertise hinsichtlich einer bestandsorientierten Wohnungsbewirtschaftung (vgl. UFFER 2011, S. 124). Weil Mietsteigerungen aufgrund der oft durch Mietpreisbindungen regulierten Bestände nur zum Teil eine Option darstellten, musste es vor allem das Ziel der Investoren sein, zügig den enormen Leerstand zu beseitigen, um stabile Kapitaleinnahmen zu generieren. Da eine auf Selbstzahler ausgerichtete Vermietung aufgrund der physisch schlechten Beschaffenheit der Bestände schwierig und langwierig gewesen wäre, wurde eine recht aggressive Anwerbestrategie angewendet, welche sich bewusst an Mieter richtete, welche auf Transferzahlungen angewiesen waren (vgl. ebd., S. 127f.). In der Folge entwickelte sich diese Strategie zum Hartz IV-Geschäftsmodell, welches für die Investoren drei entscheidende Vorteile bot: so war es möglich, in recht kurzer Zeit den großen Leerstand abzubauen. Der Capricornus High-Deck Residential GmbH & Co. KG war es beispielsweise gelungen, den Leerstand von über 30% (Mitte 2008) innerhalb kürzester Zeit auf 9,5% (2009) und schließlich auf nur noch 2,4% (November 2010) zu senken (vgl. WEEBER+PARTNER 2011, S. 6). Um Prozesse der Leerstandsreduzierung zu beschleunigen und Transfereinkommensbezieher anzuwerben, wurden hierbei verschiedene Strategien angewendet und auch kombiniert. So wurden zum Teil Mietverzichte zugewilligt, um in einzelnen Einheiten Mieten unter die lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum zu senken (vgl. HOLM 2008, S. 106). Darüber hinaus wurden Transfereinkommensbezieher gezielt angeworben sowie mit Gutscheinen, beispielsweise für Elektrofachmärkte, regelrecht angelockt (vgl. UFFER 2011, S. 129). Ein zweiter wesentlicher Vorteil lag in den konstanten Mieteinnahmen, welche durch die Jobcenter für die Unterbringung garantiert wurden (vgl. ELLERBROCK 2014, S. 72). Somit bestand hier nicht das Risiko des Mietausfalls. Des Weiteren ergaben sich Möglichkeiten, Instandhaltungskosten einzusparen, da Mieter, deren Wohnkosten übernommen werden, öfter das Risiko scheuen, Ansprüche auf Mietminderungen geltend

zu machen und des Weiteren auch in den seltensten Fällen ein eigenes Interesse daran haben, da die Mietminderungen nicht ihnen selbst zugutekommt. Darüber hinaus sind die Jobcenter nur selten an der Qualität des von ihnen bezahlten Wohnraumes interessiert (vgl. ebd., S. 72). In der Folge setzte ein massiver Verzehr der Bausubstanz in den betroffenen Beständen ein, welche sich zum Teil in katastrophalem physischem Zustand befanden (vgl. MÜLLER 2012, S. 37ff.). Somit wurde die Möglichkeit der Unterkunft in diesen Beständen mit massiven Einbußen hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität „bezahlt“. Dieses Geschäftsmodell erinnert in seinen Grundzügen an das Verhalten US-amerikanischer „slumlords“ (NEWMAN 1995, S. 151)<sup>145</sup>. Auch in anderen europäischen Staaten haben sich mittlerweile ähnliche Geschäftsmodelle etabliert, welche auf Mietzahlungen durch die öffentliche Hand bei gleichzeitigen Instandhaltungseinsparungen der Eigentümer beruhen (vgl. u. a. LIND & BLOMÉ 2012, S. 198ff.).

Doch auch für wertschöpfende Investoren, welche nach der Finanzkrise unpassende Bestände ihrer Portfolios nicht mehr verkaufen konnten, stellte das Hartz IV-Geschäftsmodell eine Ergänzung ihrer sonstigen Geschäftsaktivitäten dar. HOLM weist hierbei darauf hin, dass die „Etablierung eines Billigmarktsegments (...) dabei nicht im Widerspruch zu den Renditeinteressen der Anleger“ (HOLM 2008, S. 106) stand, da der hohe Vermietungsstand sowie regelmäßige Mieteinnahmen die laufenden Kreditkosten deckten, während Modernisierung und Einzelprivatisierung in anderen Teilportfolios die gewünschten Renditen auf das Eigenkapital erwirtschaften (vgl. HOLM 2010c, S. 54). In Berlin konnte auch für wertschöpfende Investoren nachgewiesen werden, dass in Teilbeständen eine Orientierung der Mietpreise direkt an den lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum stattfand (vgl. HOLM 2006, S. 9f.).

Für KAUFMANN stellt das Hartz IV-Geschäftsmodell in den Städten ohne eigenen städtischen Wohnungsbestand eine „wachsende, wenn nicht sogar die tragende Säule im Bereich der Wohnraumvermietung für die neuen Eigentümer“ (KAUFMANN 2014, S. 96) dar, welche Mieterprivatisierung sowie Portfolioverkäufe „mit großem Abstand auf die zweiten bzw. dritten Ränge“ (ebd., S. 96) verwies. Auch wenn eine solche Einschätzung sicherlich deutschlandweit sowie für Berlin zu pauschal wäre, da sie Entwicklungen auf lokalen Mietwohnungsmärkten nicht berücksichtigen würde, zeigt sie die enorme Bedeutung dieser Bewirtschaftungsstrategie, welche der ursprünglichen Kritik sowie den Erwartungen widerspricht, dass die Privatisierung öffentlicher Wohnungen „necessarily foster[s] increased rent levels in the

---

<sup>145</sup> Siehe zur Übertragung des Slumlord-Begriffes auf die aktuellen Prozesse auf dem deutschen Wohnungsmarkt SACKMANN et al. 2012.

privatised housing stock (... ) [and] strongly contrasts with an expectation that private-led housing contributes to higher rents“ (UFFER 2011, S. 128). Vielmehr können aufgrund der sehr unterschiedlichen Strategieansätze im Umgang und der Verwertung der Portfolios sozial-räumliche Folgen der Privatisierung nicht pauschal aus dem Übergang von öffentlichen zu privaten Eigentumsverhältnissen abgeleitet werden (vgl. HOLM 2008, S. 106). Verdrängung und Mietsteigerung konnten in Teilbeständen zwar beobachtet werden (vgl. u. a. HOLM 2005b, S. 4f.), jedoch übernahmen die Investoren - wenn auch nicht aus altruistischen Motiven - in zunehmendem Maße eine wichtige Funktion für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte (vgl. KAUFMANN 2014, S. 96).

Im Zusammenhang mit der Entstehung des Hartz IV-Geschäftsmodells und der damit verbundenen zunehmenden räumlichen Konzentration einkommensschwacher Haushalte kristallisierte sich seit Mitte der 2000er auch eine wachsende Bedeutung von Aspekten der Quartiers- und Stadtentwicklung in der Diskussion um die Privatisierungsfolgen heraus. So wiesen beispielsweise MÜLLER & SPARS darauf hin, dass die Konzentration einkommensschwacher Haushalte zu einer zunehmenden Stigmatisierung der Quartiere führe und sich Problemstandorte entwickeln könnten. Seien „Bestände einmal gekippt und haben (...) ein negatives Image erhalten, lässt sich diese Spirale nur noch schwierig umkehren“ (MÜLLER & SPARS 2012, S. 331). Gerade bei kleinräumig konzentrierten Beständen opportunistischer Investoren kann deren fehlende soziale Mietermischung zur Entstehung hoch segregierter Problemgebiete führen, im schlimmsten Fall bis hin zu einer „Ghettoisierung“ (PORTZ et al. 2007, S. 12). Auch der mit dem Hartz IV-Modell oft verbundene Einzug von verschiedenen Nationalitäten und Ethnien kann für einen Imageverlust der einzelnen Bestände sorgen (vgl. UFFER 2011, S. 130). Privaten Investoren wurde hierbei insgesamt - unabhängig ob wertschöpfend oder opportunistisch - keinerlei Interesse an stadtentwicklungspolitischer Verantwortung (vgl. HOLM 2008, S. 107) sowie Ausbleiben quartiersbezogener Maßnahmen attestiert (vgl. KAUFMANN 2014, S. 86).

Aus dieser Bewertung der neuen Eigentümer wurden insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Rolle in der Stadt- und Quartiersentwicklung weiterhin als die „wichtigsten Partner der Städte“ (KIEPE et al. 2011, S. 667) sowie als „Garanten für eine nachhaltige Quartiersentwicklung“ (RIPS 2007, S. 23) gesehen<sup>146</sup>. Auch SCHNUR & MARKUS konn-

---

<sup>146</sup> Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) bewertete die kommunalen Wohnungsunternehmen weiterhin als „wichtige Partner der Städte und Gemeinden“ (GDW 2011, S. 5).

ten in ihrer Studie<sup>147</sup> kommunale Wohnungsunternehmen als bedeutsamste wohnungswirtschaftliche Akteure und hinter den Nachfragern (Mieter) sogar als zweitwichtigsten Akteur in Wohnquartieren insgesamt identifizieren (vgl. SCHNUR & MARKUS 2010, S. 184). Diese Sichtweise begründete sich zum einen dadurch, dass kommunale Wohnungsunternehmen Bestände nicht kurzfristig verkaufen könnten<sup>148</sup> und somit aufgrund ihrer lokalen Bindung ein größeres Interesse an einer stabilen Quartiersentwicklung hätten (vgl. MÜLLER & SPARS 2012, S. 332), zum anderen durch deren generell gegebene Gemeinwohlorientierung (vgl. HARMS 2007, S. 58; KAUFMANN 2014, S. 88).

Diese Einschätzung muss jedoch für die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins zumindest in Frage gestellt werden. Grund dafür ist eine graduelle Transformation sowie Neuausrichtung der sechs verbliebenen Berliner Wohnungsunternehmen. So konnte UFFER herausarbeiten, dass auch Berlins kommunale Unternehmen Strategien der selektiven Bestandsbewirtschaftung aus punktueller Aufwertung einerseits sowie Instandhaltungseinsparungen andererseits durchführten, sich in dieser Hinsicht kaum noch von wertschöpfenden Investoren unterschieden und sich somit auch zunehmend an einer „entrepreneurial housing provision“ (UFFER 2011, S. 132) orientierten. Bereits 2008 konnte HALLENBERG durch einen Vergleich der Mietpreise kommunaler Wohnungsunternehmen sowie neuer Investoren in Berlin aufzeigen, dass in beiden Gruppen eine preisdämpfende Mietenpolitik nicht zu erkennen war und eine Anpassung der Mieten an die lokalen Mietniveaus angestrebt wurde. Somit wurden die kommunalen Wohnungsunternehmen ihrem „politischen Auftrag, mit niedrigen Mieten die sozial schwächsten Haushalte auch weiterhin zu versorgen, (...) durch eine Umsetzung einer derartigen Mietenpolitik nur in begrenztem Umfang gerecht“ (HALLENBERG 2008a, S. 114). Beide Untersuchungen kamen im Ergebnis zu dem Schluss, dass auch kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin durch ihre Bestandspolitik zu einer zunehmenden sozialen Segregation beitrugen (vgl. ebd., S. 128f.; UFFER 2011, S. 156f.). Ein wesentlicher Grund für diese zunehmend ökonomisch orientierte Bestandsbewirtschaftung kann im „Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ gesehen werden, welches der Senat 2007 verabschiedete und welches einen strikten wirtschaftlichen Konsolidierungskurs der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, mit dem Ziel Dividenden für den Berliner Haushalt zu

---

<sup>147</sup> Insgesamt wurden hierbei 76 Personen öffentlicher Behörden, der Wohnungswirtschaft sowie der Wissenschaft befragt (vgl. SCHNUR & MARKUS 2010, S. 183).

<sup>148</sup> Dies wird hierbei zumindest hinsichtlich der aktuellen wohnungspolitischen Ausrichtung vieler Kommunen zugrunde gelegt.

generieren<sup>149</sup>, einleitete (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 5ff.). Somit gerieten die Wohnungsunternehmen in ein Spannungsfeld zwischen politischem Auftrag einer sozialverträglichen Bewirtschaftung der Bestände sowie wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (vgl. FRANZEN 2008, S. 85f.). Zwar wurde im Senatsbeschluss auch die wichtige Rolle der städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen von Quartiersentwicklung betont (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 13f.) und auch in der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung von 2008 bekräftigt (vgl. SENSTADT 2008, S. 47), jedoch scheint die Wahrnehmung dieser Aufgabe aufgrund des wirtschaftlichen Drucks zumindest fraglich.

Insgesamt lässt sich in der fachwissenschaftlichen Debatte um Auswirkungen der Wohnungsprivatisierung in Deutschland eine zunehmende Differenzierung feststellen. Wurden bis Mitte der 2000er insbesondere Konsequenzen für Mieter im Zusammenhang mit Bestandsaufwertung, Mieterhöhung und Verdrängung diskutiert, hielten im weiteren Verlauf auch Aspekte Einzug in die Debatte, welche die Vernachlässigung der Bestände durch Investoren sowie deren Konsequenzen thematisierten. Hierbei wurde auch zunehmend das Quartier, insbesondere in Hinblick auf negative Entwicklungstendenzen, welche bestimmte Investmentstrategien auslösten, als Handlungsebene der Investoren in die Diskussion einbezogen. Dabei war jedoch die Bestandsbewirtschaftung der Investoren stets Ausgangspunkt der Betrachtungen. Auswirkungen, welche der Privatisierungsprozess jenseits der Bestände in einem breiteren Quartierskontext mit sich brachte, wurden kaum thematisiert.

### *Die mediale Diskussion*

Nun soll der wissenschaftlichen Diskussion die zusammenfassende Analyse der Mediendebatte zum Thema Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände folgen. Durch die ständige Verfügbarkeit sowie durch die teilweise enorme Reichweite einzelner Medien sind diese im Stande, die gesellschaftliche Wahrnehmung zu strukturieren. Die Medienebene eignet sich auch deshalb besonders gut, um Diskurse zu analysieren, da „der ständige Wiederholungseffekt großer Massen von Applikationsvorlagen“ (LINK 1992, S. 69) entscheidende Wirkung für eine kollektive Wissensbildung und somit die Entstehung eines Diskurses hat, da der „einzelne Text bzw. das einzelne Diskursfragment (...) kaum spür- und erst recht schlecht nachweisbar“ (JÄGER & JÄGER 2007, S. 32) ist. Durch die wiederholte Präsenz eines Themas auf medialer

---

<sup>149</sup> Hierzu wurden die Unternehmen unter anderem angehalten Mieterprivatisierungen durchzuführen, Personalkosten zu senken, ihre Bestände nach dem Marktwert neu zu bewerten sowie ein wohnungswirtschaftliches Controllingsystem anzuwenden (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. VIIIff. - Anlage 6).

Ebene kann eine solche kollektive Wissensbasis aufgebaut werden. Zur Erfassung der Diskussion auf medialer Ebene wurden die Onlinearchive<sup>150</sup> von fünf Tageszeitungen und einer Wochenzeitung inhaltlich ausgewertet<sup>151</sup>. Das Medium des Textes wurde gewählt, da sich die gesellschaftliche Diskussion über Medien verbreitet und in Texten entsteht (vgl. INNERWINKLER 2010, S. 71). Die Auswahl der Medienträger trug zum einen dem in dieser Arbeit relevanten Regions- und Raumbezug<sup>152</sup>, zum anderen der Zugriffshäufigkeit der entsprechenden Onlinearchive Rechnung<sup>153</sup>.

Die Artikelsuche erfolgte in den Onlinearchiven jeweils über eine Volltextsuche mit den vier Suchbegriffen „Immobilie“, „Privatisierung“, „Investor“ und „Heuschrecke“. Die Wahl dieser recht allgemeingültigen Suchbegriffe in Kombination mit der ausgeführten Volltextsuche erbrachte insgesamt 59.722 Suchergebnisse in allen sechs Archiven. Zwar war diese enorme Anzahl von ausgegebenen Artikeln mit einem hohen zeitlichen Aufwand bei der Durchsicht verbunden, jedoch konnte sichergestellt werden, dass relevante Artikel durch die Suche nicht unberücksichtigt blieben. Auch der recht weit gesteckte Zeitrahmen der Suche vom 01.01.2000 - 31.01.2013<sup>154</sup> trug zu dieser Menge an Suchergebnissen bei. Nach Sichtung der durch die Suche hervorgebrachten Artikel blieben 251<sup>155</sup> themenrelevante Artikel zur genaueren Analyse. Insgesamt waren somit nur 0,5%<sup>156</sup> aller durch die Suchanfragen generierten Artikel themenrelevant. Die Berichterstattung verlief hierbei recht diskontinuierlich: so konnten in insgesamt 60 der 157 Monate im Untersuchungszeitraum (38%) gar keine themenrelevan-

---

<sup>150</sup> Die Nutzung von Onlinearchiven wurde aus forschungspragmatischen Gesichtspunkten gewählt, da so der Zugang zu den Zeitungsartikeln erheblich erleichtert wurde.

<sup>151</sup> Diese Untersuchung wurde von Januar bis März 2013 durchgeführt.

<sup>152</sup> Neben der Auswahl der Onlinearchive zweier Tageszeitungen („Die Welt“ und „BILD“) und einer Wochenzeitung („Die Zeit“) mit nationalem Verbreitungsgebiet zur Abbildung einer breiteren Diskussion auf Bundesebene wurden darüber hinaus die Onlinearchive von drei Berliner Tageszeitungen („Der Tagespiegel“, „Berliner Zeitung“ und „B.Z.“) ausgewertet.

<sup>153</sup> Bei den Zeitungen mit nationalem Verbreitungsgebiet lagen „BILD“, „Die Welt“ und „Die Zeit“ im Januar 2013 jeweils auf Platz 1, 2 und 4 entsprechend der Aufrufhäufigkeiten ihrer Onlinearchive. Bei den Berliner Zeitungen erreichten „Der Tagespiegel“, „B.Z.“ und die „Berliner Zeitung“ jeweils die Plätze 1, 3 und 4 aller Berliner Tageszeitungen (vgl. IVW 2013). Die „Süddeutsche“ (national Platz 3) und die „Berliner Morgenpost“ (Platz 2 unter den Berliner Tageszeitungen) konnten aufgrund nicht frei zugänglicher Onlinearchive für die Analyse nicht berücksichtigt werden.

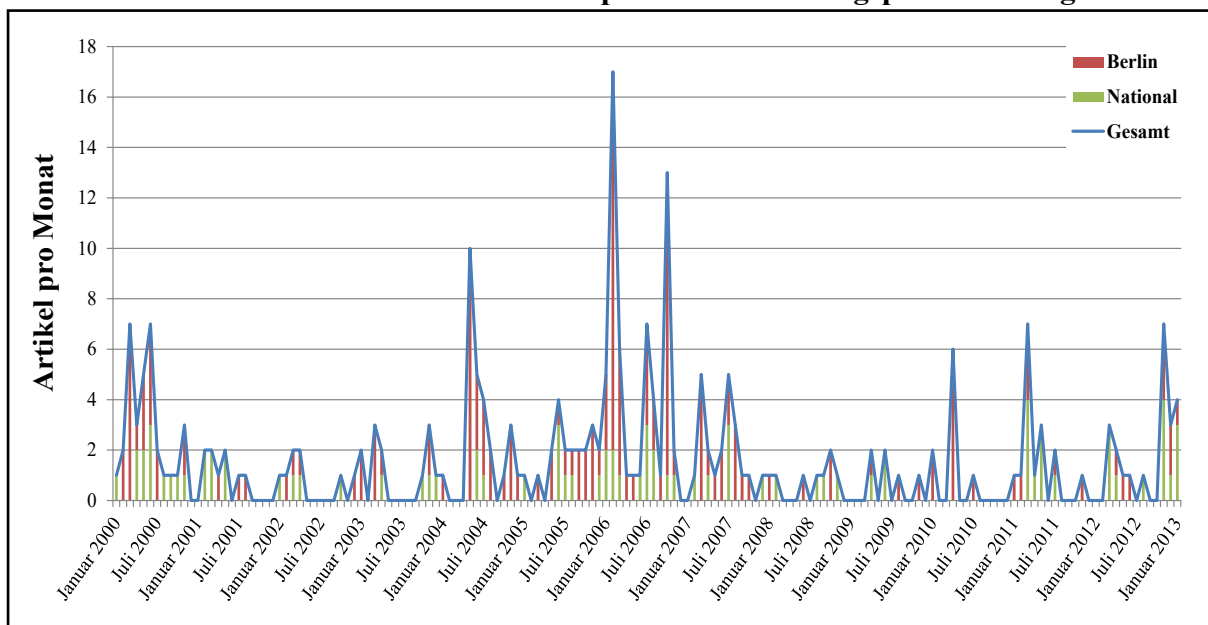
<sup>154</sup> Dieser lange Zeitraum wurde gewählt, um auch die erste Phase der en-bloc Verkäufe öffentlicher Unternehmen abzudecken. Zudem sollte eine möglichst ganzheitliche Betrachtung der Diskussion jenseits von Finanz- und Wirtschaftskrise erfolgen. Das Onlinearchiv der „BILD“ reichte lediglich bis April 2006 zurück.

<sup>155</sup> Insgesamt erbrachten die Suchanfragen in allen Onlinearchiven 299 themenrelevante Artikel, jedoch verwiesen verschiedene Suchbegriffe teilweise auf dieselben Artikel. Für die Analyse wurden diese Artikel jedoch nur einmal berücksichtigt.

<sup>156</sup> Für die Berechnung der Relevanz wurden die 299 gefundenen themenrelevanten Artikel zugrunde gelegt.

ten Artikel identifiziert, hingegen in drei Monaten zehn oder mehr Artikel gefunden werden (mit 17 Artikeln wurden im Februar 2006 die meisten Artikel veröffentlicht). Somit kann der von HALLENBERG benannte Höhepunkt öffentlicher Aufmerksamkeit im Rahmen der Privatisierung der Dresdner WOBA im März 2006 (vgl. HALLENBERG 2006, S. 146) durch die Analyse in etwa bestätigt werden. Im Mittelpunkt der Berichterstattung standen Transaktionen großer öffentlicher Wohnungsbestände, welche ein gewisses Medieninteresse generierten und vor allem im Vorfeld der Transaktionen diskutiert wurden. Als medienrelevante Ereignisse sind hier insbesondere die Privatisierung der Dresdner WOBA (März 2006), der Berliner GSW (erste Pläne 2000, Privatisierung im Mai 2004 und Börsengang im April 2011) sowie der GAGFAH (Juli 2004 und Börsengang im Oktober 2006) hervorzuheben (siehe Abb. 12).

**Abb. 12: Zeitlicher Verlauf der Medienrezeption zur Wohnungsprivatisierung**



Quelle: eigene Darstellung.

Mit Blick auf den Unterschied zwischen nationalen und Berliner Medien ergeben sich zum Teil erhebliche Unterschiede. Im Untersuchungszeitraum wurden in den analysierten Berliner Medien insgesamt 167 themenrelevante Artikel gefunden, auf nationaler Ebene hingegen nur 84. Somit wurde aus quantitativer Sicht knapp doppelt so häufig in Berlin über das Thema öffentlicher Wohnungsprivatisierung berichtet wie auf nationaler Ebene<sup>157</sup>. Betrachtet man den

<sup>157</sup> Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die im nationalen Maßstab analysierte „Die Zeit“ eine Wochenzeitung ist und deshalb eine wesentlich geringere Erscheinungshäufigkeit hat als die übrigen Tageszeitungen. Rechnet man jene Artikel heraus, ergibt sich eine durchschnittliche Häufigkeit der übrigen Medien von knapp 55,7 relevanten Artikeln pro Zeitung in Berlin und lediglich knapp 33,5 Artikeln pro Zeitung mit nationalem Verbreitungsgebiet. Dies unterstützt die Gesamteinschätzung einer häufigeren Berichterstattung in Berlin.



zeitlichen Verlauf, findet die Berichterstattung in Berlin etwas kontinuierlicher, wenn auch insgesamt recht unregelmäßig, statt. So ließen sich im Analysezeitraum in Berlin in 73 von 157 Monaten (knapp 47%) relevante Artikel finden, auf nationaler Ebene waren es 54 von 157 Monaten (gut 34%). Darüber hinaus ist auffällig, dass in den Berliner Medien auch deutschlandweite Privatisierungsaktivitäten diskutiert wurden, wohingegen relevante Geschehnisse in Berlin in den nationalen Medien kaum eine Rolle spielten. Es zeigte sich, dass die mediale Diskussion in Berlin insgesamt regelmäßiger und umfassender geführt wurde. Diese Erkenntnis passt zur Entwicklung Berlins vom Zentrum kommunaler Wohnungsver-sorgung zu Deutschlands Hochburg der Wohnungsprivatisierung.

Die inhaltliche Analyse der themenrelevanten Artikel erfolgte in zwei Teilschritten. Zuerst wurden die Artikel im Sinne einer Valenzanalyse<sup>158</sup> auf Argumente für und wider Privatisierung öffentlicher Wohnbestände untersucht und dementsprechend klassifiziert. Somit gelang es, einen Überblick über die allgemeine Grundhaltung in der Debatte zu gewinnen. In einem zweiten Schritt folgte die inhaltliche Feinanalyse<sup>159</sup>. Hierbei wurden jeweils alle Pro und Contra-Argumente aus den einzelnen Artikeln herausgearbeitet, um einen detaillierteren Überblick über die in der Diskussion wichtigsten Argumente und Argumentationslinien von Befürwortern und Gegnern der Wohnungsprivatisierung zu erhalten. Es soll vor allem gezeigt werden, welche Argumentationsstränge jeweils dominieren. Diese quantitative Vorgehensweise ist deshalb sinnvoll und notwendig, da nur das eingangs erwähnte wiederholte Auftreten von Argumenten in der Lage ist, die gesellschaftliche Wahrnehmung zu prägen. Da positive Aspekte des medialen Diskurses sehr stark durch ökonomische Logiken hinsichtlich Haushaltskonsolidierung sowie Schuldenabbau der öffentlichen Wohnungsunternehmen dominiert wurden, werden im Folgenden lediglich die privatisierungskritischen Aspekte berücksichtigt und analysiert, da jene eine wesentlich breitere inhaltliche Ausrichtung aufwiesen. Die Auswertung wurde wiederum sowohl ganzheitlich als auch mit dem Fokus auf den Unterschied zwischen Berliner und nationalen Medien durchgeführt<sup>160</sup>.

---

<sup>158</sup> Da es bei der Valenzanalyse um die Auswertung des Materials anhand polarer Kategorien geht (vgl. LAMNEK 2010, S. 457), eignete sich diese Analyseform aufgrund der auch in der wissenschaftlichen Debatte stattfindenden Diskussion hinsichtlich Vor- und Nachteilen der Wohnungsprivatisierung.

<sup>159</sup> Genauere Ausführungen dazu in JÄGER & JÄGER 2007, S. 297ff.

<sup>160</sup> Auf eine Analyse von Einzelmedien soll an dieser Stelle verzichtet werden, da es hierbei nicht darum geht, spezifische Medien zu bewerten, sondern einen allgemeinen Überblick über die Diskussion zu geben.

Insgesamt zeigt sich, dass die im medialen Diskurs hervorgebrachte Privatisierungskritik in starkem Maße auf das Geschäftsgebaren der Investoren hinsichtlich Bestandsbewirtschaftung bzw. -verwertung und der damit einhergehenden Konsequenzen für Mieter und Bestand abzielte. So wurde am häufigsten Kritik hinsichtlich drohender Mieterhöhungen geäußert (67 Nennungen). Mit einigem Abstand hinsichtlich quantitativer Präsenz folgten kritische Anmerkungen zur Verdrängung einkommensschwacher Mieter (27), das ausschließliche Renditestreben der neuen Eigentümer (26) sowie die Vernachlässigung von Instandsetzungsarbeiten (23) (siehe Tab. 6).

**Tab. 6: Die häufigsten Kritikpunkte hinsichtlich Wohnungsprivatisierung (mehr als zehn Nennungen)**

<b>Argument</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Zeitungen Berlin</b>	<b>Zeitungen National</b>
<b>Mieterhöhungen durch neuen Investor</b>	67	52	15
<b>Verdrängung einkommensschwacher Mieter</b>	27	21	6
<b>Investoren seien nur auf Rendite aus</b>	26	15	11
<b>Investoren vernachlässigen Instandsetzung</b>	23	15	8
<b>Modernisierungen/Luxussanierungen wirken mietpreistreibend</b>	21	18	3
<b>Verkauf an Genossenschaften/Mieter sei vorzuziehen</b>	21	18	3
<b>Investoren verletzen Verträge</b>	15	7	8
<b>Weiterverkauf von Wohnungen als Ziel</b>	14	13	1
<b>Ghettoisierung/Fehlende Balance von Mieterschichten in privatisierten Beständen</b>	12	9	3
<b>Keine Wohnungen für unvermittelbare Mieter mehr zur Verfügung</b>	12	9	3
<b>Privatisierung als Verrat an kommunaler Wohnungspolitik</b>	11	9	2

Quelle: eigene Darstellung.

Somit ist in der medialen Debatte um Wohnungsprivatisierung ein Quartiersbezug kaum auszumachen. Lediglich die Kritik hinsichtlich der drohenden Ghettoisierung durch eine fehlende Mietermischung (12) weist einen direkten Quartiersbezug auf. Dies wird jedoch als Konsequenz einer für falsch erachteten Belegungspolitik gesehen. Darüber hinaus lassen sich noch sehr vereinzelte quartiersbezogene Aussagen finden. So wird allgemein auf den sinkenden Einfluss der Kommunen auf die Stadtentwicklung (7 Nennungen), das Desinteresse der privaten Investoren am sozialen Gefüge von Städten und Quartieren (3) sowie dem damit verbundenen Hinweis, dass Wohnungen in Problembezirken besser in öffentlicher Hand verbleiben

sollten (1), aufmerksam gemacht. Es wird deutlich, dass die wenigen Kritikpunkte, welche Bezug auf das Quartier als Aktivitätsraum der neuen Eigentümer nehmen, ausschließlich aus einer kritischen Betrachtung der Bestandsbewirtschaftung und der damit einhergehenden Belegungspolitik abgeleitet sind. Aspekte hinsichtlich des Engagements der Investoren im Quartier über deren Bestand hinaus werden nicht thematisiert.

Der Vergleich der Diskussion in Berlin sowie deutschlandweit zeigt eine größere quantitative Präsenz in der Hauptstadt. Zwar war die Zahl der privatisierungskritischen Argumente pro Artikel in den Berliner Zeitungen (durchschnittlich 1,9) im Vergleich zur nationalen Ebene (durchschnittlich 1,7) nur unwesentlich größer, jedoch ergibt sich zusammen mit der größeren Gesamtzahl der analysierten Artikel in Berlin eine Gesamtmenge von 319 kritischen Argumenten in Berliner Zeitungen sowie 140 auf nationaler Ebene. Somit lässt sich die aus Tabelle 6 ablesbare größere Gesamtanzahl an Nennungen in Berliner Zeitungen erklären. Größere Unterschiede zwischen den beiden Raumebenen hinsichtlich der Bedeutung einzelner Argumente lassen sich aus der Analyse nicht ableiten. Insgesamt zeigte die Analyse der medialen Diskussion um Wohnungsprivatisierung eine Vernachlässigung quartiersbezogener Themen.

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass in der bisherigen Diskussion - sowohl wissenschaftlich als auch medial - die Aspekte der Quartiersentwicklung trotz der hohen gesellschaftlichen Relevanz des Themas bisher nur unzureichend Berücksichtigung finden. Quartierseffekte werden insbesondere aus den Bestandsbewirtschaftungsstrategien abgeleitet. Doch gerade durch die zuvor charakterisierte Transformation des Mietwohnungsmarktes und der Ausweitung der Marktanteile privater Finanzinvestoren gewinnen Fragen hinsichtlich zukünftiger Quartiersentwicklung zunehmend an Relevanz. Insbesondere in Zeiten vermehrten staatlichen Rückzugs aus der Stadtplanung wirft der Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände und die damit verbundene Preisgabe weiterer Handlungsspielräume Fragen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsperspektiven von Stadtquartieren, jenseits der Bestandspolitik der Wohnungseigentümer, auf.

Im Folgenden soll deshalb, nach einer kurzen Zusammenfassung der wichtigsten Aspekte dieses dritten Kapitels, der aktuelle Forschungsbedarf in einer knappen Synthese zusammengefasst werden.

### 3.3 Zusammenfassung wesentlicher Inhalte dieses Kapitels

Die Ausführungen dieses dritten Kapitels widmeten sich der Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes, in dessen Verlauf hunderttausende öffentliche Wohnungen sowie ganze Wohnungsunternehmen ab Ende der 1990er verkauft wurden. Im Rahmen dieses Prozesses kam es auch zu einer massiven Globalisierung der Wohnungswirtschaft, da vor allem anglo-amerikanische Finanzinvestoren als Käufer auftraten, welche den deutschen Mietwohnungsmarkt als unterbewertet einschätzten. Diese wollten ihre Renditeerwartungen im Rahmen wertschöpfender Investments durch Ausreizung von Mieterhöhungsspielräumen, Umwandlung in Eigentumswohnungen, einem aktiven Portfoliomanagement mit sehr selektiven Investmentstrategien sowie Umstrukturierungen von Unternehmensprozessen realisieren. Insbesondere ab 2004 rückten der deutsche und auch der Berliner Wohnungsmarkt zudem in das Blickfeld opportunistischer Investoren, welche die Wohnungsbestände als reine Spekulationsobjekte ansahen und auf eine Wertsteigerung der Bestände aufgrund erhöhter Nachfrage nach Investments hofften. Somit setzte in den folgenden Jahren ein regelrechter Run auf öffentliche Wohnungsbestände ein, welcher insbesondere durch große Mengen Fremdkapital finanziert wurde. Als 2007 die globale Finanzkrise einsetzte, brach die Finanzierungsgrundlage durch strengere Kreditvergabekriterien weg und viele der Investoren wurden zu Bestandshaltern wider Willen, da sie nun auch keine Abnehmer für die geplanten Weiterverkäufe fanden. Um ihre Kredite zu bedienen, mussten die opportunistischen Anleger nun versuchen, in ihren oft mangelhaft instandgehaltenen Beständen die Leerstandquoten so weit wie möglich zu senken. In Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt (wie Berlin) griffen die opportunistischen Investoren auf zum Teil aggressive Strategien zur Anwerbung von Transfereinkommensbeziehern zurück, um ihre Bestände „zu füllen“. Nach drei Jahren der allgemeinen Zurückhaltung am Wohnimmobilienmarkt steigt das Transaktionsgeschehen seit 2011 wieder an und übertraf bereits 2013 wieder das Niveau von 2006. Im Unterschied zu den Portfoliotransaktionen vor 2007 ist das Verkaufsgeschehen aufgrund einer allgemeinen Zurückhaltung der öffentlichen Hand nun durch den Handel zwischen privaten Finanzinvestoren gekennzeichnet. Die öffentliche Hand verfolgt mittlerweile wieder lokal (Berlin, Hamburg, Diskussion in Dresden) eine Strategie, bei welcher die Ausweitung der öffentlichen Bestände einen wesentlichen Bestandteil der lokalen Wohnungspolitik darstellt.

Die Diskussion um die Folgen dieses Transformationsprozesses beschäftigte sich vor allem mit den Folgen für die betroffenen Bestände sowie die Mieterschaft. So wurden mit Bezug auf die wertschöpfenden Investoren je nach Strategie in den einzelnen Teilportfolios zum

einen Luxussanierungen, Mieterhöhungen und Verdrängung einkommensschwacher Haushalte (Teilportfolios mit Investitionsstrategie), zum anderen Verfall der Bausubstanz sowie Konzentration einkommensschwacher Mieter (Teilportfolios mit Desinvestitionsstrategie) diskutiert. Hinsichtlich opportunistischer Investoren wurde ab 2007 insbesondere das Hartz IV-Modell thematisiert. Mit Bezug auf die Quartiersentwicklung wurden die Konsequenzen, welche sich aus dieser Strategie ergaben, unter dem Schlagwort Ghettoisierung diskutiert. Hierbei wurden Quartiereffekte aus den Bestandsbewirtschaftungsstrategien abgeleitet. Zwar ist diese Herangehensweise hoch relevant, greift jedoch insgesamt zu kurz, da der Quartiereinfluss von Wohnungseigentümern über deren eigenen Bestand hinausgeht<sup>161</sup>. Eine Diskussion des Engagements der verschiedenen Eigentümer, insbesondere der Investoren, über deren wohnungswirtschaftliche Kernkompetenz hinaus fand bisher kaum, und wenn dann nur anhand von Einzelfallstudien, statt. Da die verkauften öffentlichen Wohnungsunternehmen als wichtige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung galten, ist auch eine Untersuchung der Folgen in diesem Bereich unabdingbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund staatlichen Rückzugs und einem nun drohenden Verantwortungsvakuum in den Quartieren. Hier muss geprüft werden, ob bisher gängige Thesen von inaktiven und desinteressierten privaten Investoren weiterhin Gültigkeit besitzen, denn deren Engagement außerhalb des eigenen Bestands erscheint aufgrund neuerlicher Entwicklungen per se nicht mehr als unwahrscheinlich. So weist SCHNUR beispielsweise darauf hin, dass das Quartiersumfeld immer mehr zu einer unique selling proposition wird (vgl. SCHNUR 2010, S. 307), weswegen das Quartier auch für stärker an wirtschaftlichen Kennzahlen orientierte Wohnungseigentümer zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dies gilt sicherlich in stärkerem Maße für nachfragerdominierte Wohnungsmärkte, wo Auswahlmöglichkeiten hinsichtlich des Wohnstandortes aufgrund größerer Wohnungsverfügbarkeit auch für einkommensschwächere Haushalte gegeben sind. Die seit der Finanzkrise stattfindende generelle Schwerpunktverlagerung von opportunistischem zu eher wertschöpfendem Investitionsverhalten auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt und die damit einhergehende, zumindest mittelfristige, Bestandsbewirtschaftung, sorgten dafür, dass die Berücksichtigung und Steuerung lokaler Entwicklungsprozesse im Umfeld ihrer Bestände auch für Investoren zunehmend relevanter wird. Ferner stellen die Ansätze zu CSR und CRR und deren Integration in betriebswirtschaftliche Prozesse der Unternehmen auch für private Investoren einen Anreiz dar, sich aktiv in die Quartiersentwicklung einzubringen. Denn bei

---

<sup>161</sup> So kann stellvertretend für diesen Anspruch der Leitspruch der Berliner HOWOGE (eines der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen) „Unsere Verantwortung endet nicht an der Haustür“ (HOWOGE 2012, S. 8; HOWOGE 2014, S. 56) herangezogen werden.

aller Internationalisierung der Wohnungswirtschaft sind und bleiben die eigentlichen Wohnungsbestände lokal verankert. Erste Anzeichen für eine zunehmende Öffnung privater Investoren für einen erweiterten Quartierskontext können im Rahmen von Neubauquartieren gesehen werden, bei denen nicht mehr nur der Wohnungsbestand, sondern darüber hinaus auch das Quartier bei der Bewerbung und Etablierung des eigenen Images genutzt wird<sup>162</sup>.

Doch nicht nur das Handeln privater Finanzinvestoren im Quartierskontext bedarf einer vertieften Untersuchung, sondern auch das Engagement öffentlicher Wohnungsunternehmen muss in diesem Zusammenhang analysiert werden. Da bereits einige Studien belegen, dass öffentliche Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Bestandsbewirtschaftung mittlerweile Strategien wertschöpfender Investoren im Sinne einer unternehmerischen Wohnungsversorgung anwenden (u. a. Mieterauswahl, Mieterhöhungen), sollten pauschale Bewertungen von öffentlichen Wohnungsunternehmen als engagierte und wichtige Partner der Kommunen einer systematischen Überprüfung unterzogen werden. Dies gilt insbesondere auch in Hinblick auf eine zunehmende wirtschaftliche Inanspruchnahme der Wohnungsunternehmen durch die öffentlichen Eigentümer.

Insgesamt kann mit Bezug auf die beiden Wohnungseigentübertypen festgestellt werden, dass hinsichtlich deren Bestandsbewirtschaftung eine rein „dualistic distinction between the state and the private domain needs to be abandoned in favour of a more complex analysis“ (UFFER 2011, S. 219). Auch HOLM weist darauf hin, dass hier pauschale Wirkungszusammenhänge in Frage gestellt werden müssen (vgl. HOLM 2010c, S. 54, 56). Somit ergibt sich auch für das Engagement von Wohnungseigentübertern in den Quartieren über deren Bestände hinaus die Notwendigkeit einer differenzierteren Betrachtung. Darüber hinaus stellt sich zudem die Frage nach Determinanten und Faktoren, jenseits kommunaler und privater Eigentüberterschaft, welche das Engagement beeinflussen.

---

<sup>162</sup> Berlin stellt hierbei mit seinen zahlreichen neu entstehenden Quartieren ein gutes Beispiel dar. So wirbt beispielsweise die österreichische BUWOG Group für ein kleineres Neubauquartier (207 Wohneinheiten) im Bezirk Lichtenberg mit den Qualitäten des angrenzenden Quartiers: „[Hier] finden Sie gewachsene Strukturen, kleinteiligen Einzelhandel, Galerien und Cafés in gepflegten Altbauten. Die Wege sind kurz, das Straßenbild ist lebhaft, voller Fahrräder und einer bunten Mischung an Menschen“ (BUWOG GROUP 2015). Auch eine Tochtergesellschaft der Berliner Groth Gruppe nutzt das Quartiersumfeld für die Bewerbung eines Neubauprojektes (255 Wohneinheiten) im Bezirk Mitte: „Zwischen Wasser, Grünanlagen und Sportpark, umgeben von authentischem Kiezleben, in Gemeinschaft mit Menschen aller Generationen und unterschiedlicher Herkunft“ (GROTH 2016). Dies sind hierbei nur zwei Beispiele für eine Vielzahl von Neubauvorhaben privater Unternehmen, welche das Quartiersumfeld in die Bewerbung ihrer Projekte einfließen lassen (für eine Übersicht aktueller Neubauprojekte in Berlin siehe unter anderem das Onlineportal „neubau kompass“ (vgl. NEUBAUKOMPASS 2016)).

Da bisherige Arbeiten, wie bereits im zweiten Kapitel gezeigt, vor allem das Engagement der Eigentümer hinsichtlich ihres eigenen Wohnungsbestands bzw. der physischen Ausgestaltung der Quartiere untersuchten, stellt sich nun darüber hinaus die Frage, wie sich das Engagement der Eigentümer jenseits physischer Quartiersaspekte in einem größeren Quartierskontext darstellt. Verknüpft man die Aspekte dieses Kapitels hinsichtlich der beiden zentralen Wohnungseigentümer dieser Arbeit mit dem im zweiten Kapitel identifizierten Forschungsbedarf hinsichtlich resilienter Quartiersentwicklung, insbesondere der Rolle, welche Wohnungseigentümer (als Systemkomponenten) in diesem Zusammenhang als suppressor oder enhancer einnehmen, ergibt sich hieraus nun die zentrale Fragestellung dieser Arbeit:

*Inwiefern tragen Wohnungseigentümer (insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren) in Berlin zu einer resilienten Quartiersentwicklung bei?*

Aufgrund der Komplexität sowie der allgemeinen Offenheit der Fragestellung soll im folgenden Kapitel die Hauptfrage näher erläutert und für diese Arbeit greifbar gemacht werden, indem die für deren Bearbeitung und Operationalisierung nötigen Teilfragen vorgestellt und begründet sowie die zur Beantwortung dieser Fragen genutzten Methoden dargelegt werden.

## 4 Methodische Aspekte der Datenerhebung

---

Nachdem in den vorangegangenen zwei Kapiteln der theoretische Unterbau gelegt sowie grundlegende Entwicklungen und Rahmenbedingungen in Bezug auf Wohnungseigentümer in Deutschland erläutert wurden, sollen im Folgenden die zentrale Fragestellung dieser Arbeit erläutert und die zur Beantwortung der Fragestellung nötigen Teil- sowie Unterfragen vorgestellt und diskutiert werden. Ferner wird das zur empirischen Untersuchung genutzte methodische Instrumentarium vorgestellt. In Hinblick auf Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung wird zuvor die Auswahl der Untersuchungsregion sowie deren Mehrwert für die empirische Untersuchung begründet.

### 4.1 Berlin als Untersuchungsraum

Berlin eignet sich als Untersuchungsgegenstand für die in dieser Arbeit analysierten Aspekte in vielfältiger Weise. Zum einen haben öffentliche Wohnungsunternehmen sowie private Unternehmen im Vergleich zum nationalen Durchschnitt einen deutlich höheren Anteil am Wohnungsmarkt (siehe Tab. 7).

**Tab. 7: Anteile verschiedener Wohnungseigentümer am deutschen und Berliner Wohnungsmarkt 2011 (in %)<sup>163</sup>**

Eigentümer	Deutschland	Berlin
<b>Selbstnutzer</b>	43	15
<b>Mietwohnungsmarkt</b>	57	85
...davon <b>Kleinanbieter</b>	37	34
...davon <b>professionelle Anbieter</b>	20	51
...davon <b>private Unternehmen</b>	8	25
...davon <b>öffentliche Wohnungsunternehmen</b>	7	15
...davon <b>Genossenschaften</b>	5	10
...davon <b>Sonstige (z. B. Kirchen)</b>	1	1

Quelle: eigene Berechnungen nach GDW 2015 und AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013.

---

<sup>163</sup> Eine genauere Einteilung, zum Beispiel der privaten Unternehmen, ist aufgrund der Datenlage nicht möglich.



Da die im dritten Kapitel erläuterte Transformation der Anbieterlandschaft, welche in Berlin in besonders starkem Ausmaß stattfand, zu einem massenhaften Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an private Finanzinvestoren führte, befinden sich in Berlin genügend Bestände beider Eigentübertypen. Somit eignet sich die Stadt für eine vergleichende Studie dieser beiden Wohnungseigentübertypen.

Neben dieser eher wohnungsmarktlichen Relevanz besteht in Berlin zudem ein weiterer Vorteil hinsichtlich quartiersbezogener Forschung: so ist Berlin Kulisse der drei zuvor vorgestellten städtebaulichen Bund-Länder-Programme (Stadtumbau Ost, Stadtumbau West, Soziale Stadt/Quartiersmanagement<sup>164</sup>), welche in Berlin zur Ausweisung einer Vielzahl von formell beplanten sowie betreuten Quartieren führten. So waren zum Zeitpunkt der Erhebung 34<sup>165</sup> Quartiere Bestandteil des Berliner Quartiersmanagementprogramms<sup>166</sup>, zwölf Quartiere im Stadtumbau Ost sowie sechs Gebiete im Stadtumbau West (vgl. SENSTADTWO 2016a; SENSTADTWO 2016e)<sup>167</sup>. Die Verfügbarkeit von formell beplanten Quartieren stellt einen forschungspraktischen Vorteil dar. So handelt es sich bei den Quartieren um administrativ abgegrenzte Raumeinheiten, was die Identifikation von relevanten Akteuren wesentlich erleichtert. Darüber hinaus verfügen die Quartiere über Quartiersverantwortliche<sup>168</sup>, welche hauptberuflich in den Quartieren für die Koordination von Entwicklungsprozessen sowie für die Kommunikation und Aktivierung verschiedenster Akteure verantwortlich sind. Somit gibt es in diesen Quartieren Personen, welche im Rahmen ihrer täglichen Arbeit über umfassende Erfahrungen im Umgang mit verschiedenen Akteuren (so zum Beispiel auch mit Wohnungs-

---

<sup>164</sup> Das Programm Soziale Stadt findet in Berlin unter dem Namen Quartiersmanagement Anwendung. Somit wird aufgrund einer sprachlichen Vereinfachung sowie einer sprachlichen Vielfalt, sobald ausschließlich vom Programm Soziale Stadt in Berlin die Rede ist, auch der Begriff Quartiersmanagement genutzt.

<sup>165</sup> Dazu kommt ein Quartier (Waldsassener Straße), welches zwar auch über ein Quartiersmanagement verfügt, jedoch nicht im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt, sondern vom Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefördert wird (vgl. AG SPAS 2015). Somit wurden insgesamt 35 Quartiere im Rahmen von Quartiersmanagement gefördert.

<sup>166</sup> Aktuell (Dezember 2016) befinden sich 37 Quartiere im Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement, da seit Ende der Erhebung im Rahmen dieser Arbeit ein Quartier aus dem Programm entlassen sowie vier neue aufgenommen wurden. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass zum 31.12.2016 weitere drei Quartiere aus dem Programm entlassen werden sollen (vgl. SENSTADTWO 2016a).

<sup>167</sup> Hierbei überschneiden sich die Kulissen zum Teil. So waren zwei Quartiere aus dem Quartiersmanagement gleichzeitig ein großes Stadtumbau West-Gebiet und drei weitere Quartiere lagen innerhalb eines großen Stadtumbau Ost-Gebietes.

<sup>168</sup> So gibt es im Programm Quartiersmanagement je nach Quartier drei bis vier Quartiersmanager verschiedener, von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragter, professioneller Träger (vgl. SENSTADTWO 2016c). Auch die Durchführung der Programme Stadtumbau Ost und West wird in den Quartieren von externen Planungsbüros begleitet (vgl. S.T.E.R.N. 2009; SENSTADTWO 2016e). Somit stehen auch hier direkte Ansprechpartner zur Verfügung.

eigentümern) verfügen und an der Schnittstelle zwischen Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft aktiv sind.

Wie bereits angedeutet, sehen alle Programme die Wohnungswirtschaft als wichtigen Akteur. So werden Wohnungsunternehmen beispielsweise im Rahmen des Quartiersmanagements als „starke[...] Partner“ (SENSTADT 2010, S. 7) gesehen. Hierbei wird explizit nicht nur die Verantwortung der städtischen Wohnungsunternehmen, sondern auch privater Unternehmen als Kooperationspartner betont (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 13). Neben diesen Stadtentwicklungsprogrammen, welche auf eine Einbindung der Wohnungswirtschaft abzielen, verabschiedete das Land Berlin 2008 eine „Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung“, in welcher eine „[a]ktivere Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Entwicklungsprozesse von Stadtteilen“ (SENSTADT 2008, S. 47) angestrebt wird.

Die drei erwähnten Programme und deren lokale Umsetzung in abgegrenzten Quartieren erweisen sich zwar generell als interessanter Untersuchungsgegenstand im Sinne einer resilienzorientierten Quartiersuntersuchung, da alle Quartiere über verschiedene Entwicklungsprobleme und -herausforderungen verfügen, jedoch sind bei näherer Betrachtung nicht alle drei Programme in gleichem Maße geeignet, um die in dieser Arbeit diskutierte Problemstellung zu bearbeiten.

So eignet sich beispielsweise das Programm Stadtumbau Ost weniger als Untersuchungskulisse. Aus der Fokussierung des Programms auf städtebauliche, insbesondere aber wohnungswirtschaftliche Handlungserfordernisse, hätten sich für diese Untersuchung zwei Einschränkungen ergeben: zum einen sind die Handlungsanforderungen an die Wohnungseigentümer im Rahmen des Programms beschränkt, da die Entwicklung des Wohnungsbestands im Vordergrund steht. Somit findet einer der zentralen Untersuchungsaspekte dieser Arbeit - das Engagement der Wohnungseigentümer über deren Bestand hinaus - kaum Berücksichtigung. Zwar wurde im Verlaufe des Programms auch der Umgang mit den durch den Rückbau entstandenen Freiflächen - dem Wohnumfeld - zunehmend relevanter, jedoch bleiben auch hierbei Handlungsmöglichkeiten limitiert, sodass beispielsweise soziales Engagement innerhalb der Quartiere kaum eine Rolle spielt. Die zweite Limitierung ergäbe sich aus der geringen Vielfalt sich beteiligender Wohnungseigentümer. So beteiligte sich beispielsweise in der Großwohnsiedlung Berlin-Marzahn lediglich das dortige städtische Wohnungsunternehmen an den Maßnahmen, denn „die Bereitschaft der Genossenschaften und privaten Eigentümer,

sich im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost am Abriss von Wohnhäusern zu beteiligen, war, zurückhaltend formuliert, eher gering“ (BIELKA 2010, S. 16). Auch in vielen anderen Kommunen waren die „kommunalen Wohnungsunternehmen die ‚Zugpferde‘ des Stadtumbaus“ (HALLER 2016, S. 98). Das geringe Engagement anderer Wohnungseigentümer galt auch für private Kleineigentümer in innerstädtischen Quartieren (vgl. LIEBMANN 2010, S. 41). Somit könnte hier eine vergleichende Analyse des Engagements verschiedener Wohnungseigentümer nicht in einem sinnvollen Maße stattfinden, weshalb diese Programmquartiere keinen Eingang in die Untersuchung finden konnten.

Durch die historische Entwicklung Berlins ist die Stadt die einzige Kommune Deutschlands, welche neben dem Stadtumbau Ost auch Förderung durch das Programm Stadtumbau West erhält. Zwar ergeben sich hierbei durch die Anpassung des Wohnungsbestands sowie durch eine größere Betonung des öffentlichen Raumes für Wohnungseigentümer potentiell mehr Handlungsfelder als im Stadtumbau Ost, welche zum Teil auch über die Kernkompetenz eines Wohnungsunternehmens hinausgehen, jedoch sind auch hier Handlungserfordernisse größten Teils aus der physischen Umgestaltung der Quartiere abzuleiten. Auch hier ordnen sich soziale Aspekte der Quartiersentwicklung unter. Somit stellten Quartiere des Stadtumbaus West mögliche, wenn auch aufgrund der Programmatik nur ergänzende, Untersuchungsräume dar.

Im Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement ergeben sich durch die Betonung sozialer Entwicklungsbedarfe innerhalb der Quartiere konkrete Handlungserfordernisse seitens der lokalen Akteure, um den identifizierten Problemen aktiv entgegenzuwirken. Für die Wohnungseigentümer ergeben sich Handlungsmöglichkeiten, welche über den eigenen Bestand und das Wohnumfeld hinausgehen und jenseits ihrer Kernkompetenz liegen. Gerade die Lösung der vielfältigen sozialen Problemlagen erfordert von den Wohnungseigentümern ein Engagement, welches sich neben physischen auch in größerem Maße an sozialen Gegebenheiten des Quartiers orientiert. Im Sinne einer resilienzorientierten Quartiersentwicklung befinden sich jene Quartiere derzeit in der nach SCHNUR definierten  $\Omega$ -Phase mit geringem strukturellen Potential, abnehmender Konnektivität sowie geringer, jedoch tendenziell leicht ansteigender Resilienz (vgl. SCHNUR 2013, S. 339, 342). Somit ergeben sich enorme Handlungsnotwendigkeiten der lokalen Akteure vor Ort, um jenseits von rein städtebaulichen Ansätzen aktiv in die Entwicklung der Quartiere einzugreifen und Entwicklungsdefizite abzubauen. Das zunehmende Engagement lokaler Akteure wird auch zukünftig deshalb relevant sein, da die

Fördersummen, welche der Bund für das Programm Soziale Stadt zur Verfügung stellt, zwischenzeitlich zurückgefahren wurden. Lag der Bundesanteil 2006 noch bei 110,4 Millionen Euro, waren es 2011 nur noch 28,5 - eine Kürzung um gut 74% (vgl. FRANKE 2011b, S. 16). Zwar wurde die Förderung bis 2016 wieder auf 124 Millionen Euro gesteigert (vgl. BMUB 2016d), jedoch zeigt sich die Schwankung der Fördersummen. Die Einbindung lokaler Akteure ist somit auch relevant, um eine zukünftig stabile Entwicklung der Quartiere unabhängig von öffentlicher Förderung zu sichern. Insgesamt stellt sich das Programm Quartiersmanagement als ideales Untersuchungssubjekt insbesondere für die Bearbeitung und Beantwortung der dritten Teilfrage dar, weswegen die Quartiere als zentrale Untersuchungsgebiete genutzt wurden.

Doch nicht nur Bund-Länder-Programme werden in Berlin umgesetzt, sondern auch auf Bezirksebene fördern Programme die Quartiersentwicklung. So hat beispielsweise der Bezirk Lichtenberg in seinen 13 Stadtteilen seit 2005 ein eigenes Gemeinwesenkonzept (vgl. BALICHTENBERG 2005), bei dem es unter anderem Ziel ist, „den sozialen Zusammenhalt in den Stadtteilen herzustellen und zu sichern“ (ebd., S. 7). Dazu wurden eigens Stadtteilmanagements eingerichtet, welche als Mittler zu lokalen Akteuren agieren sollen (vgl. ebd., S. 14). Somit eignen sich auch die Stadtteile in Lichtenberg als Untersuchungsgegenstand, da im Vergleich zu den drei Bund-Länder-Programmen explizit die Förderung des Gemeinwesens und somit „die Gesamtheit aller sozialen und kulturellen Angebote und Aktivitäten“ (ebd., S. 6) betont wird. Somit wird hier explizit das Engagement der Wohnungseigentümer außerhalb des eigenen Bestands gefordert. Die Stadtteile Lichtenbergs stellen zudem eine wertvolle Ergänzung der Untersuchung in Hinblick auf eine räumliche Diversifizierung sowie einer größeren Eigentümergevielfalt dar: zum einen lagen zum Zeitpunkt der Untersuchung lediglich drei von 34 Quartieren des Programms Soziale Stadt/Quartiersmanagement in den Ostberliner Bezirken<sup>169</sup>, zum anderen besitzt das mit Bezug auf seinen Wohnungsbestand derzeit drittgrößte kommunale Wohnungsunternehmen Berlins (HOWOGE) aufgrund seiner geschichtlichen Entwicklung<sup>170</sup> fast ausschließlich Bestände in Lichtenberg. Durch die Integration der

---

<sup>169</sup> Der Bezirk Lichtenberg liegt im Ostteil der Stadt. Somit kann die Integration der Lichtenberger Stadtteile zu einer räumlichen Diversifizierung der Untersuchung beitragen.

<sup>170</sup> Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen mbH wurde 1990 aufgrund der Bestimmungen des Einigungsvertrages gegründet (vgl. HOWOGE 2011, S. 10) und übernahm 1997 im Rahmen eines In-Sich-Geschäfts die ebenfalls erst 1990 gegründete Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (vgl. HOLM 2005a, S. 7). Durch die Berliner Bezirksfusion 2001 (vgl. SENATSKANZLEI BERLIN 2016) wurden die Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen zum neuen Bezirk Lichtenberg. 2011 lagen lediglich 6% des Wohnungsbestands der HOWOGE außerhalb von Lichtenberg (eigene Berechnungen nach HOWOGE 2012, S. 35).

Lichtenberger Stadtteile in die Untersuchung kann dessen Handeln im Quartier auch erfasst werden.

Insgesamt zeigt sich, dass in Berlin von hoheitlicher Seite<sup>171</sup> eine Reihe von Ansätzen bestehen, die Wohnungswirtschaft aktiv in die Gestaltung und Begleitung von Quartiersentwicklungsprozessen einzubinden. Somit wurden hier Strukturen geschaffen, um Entwicklungspotentiale in den Quartieren zu identifizieren und den einzelnen Akteuren Möglichkeiten aufzuzeigen, sich in den Quartieren zu engagieren.

Ein weiterer Aspekt, warum sich Berlin insgesamt für eine Untersuchung zum Thema Quartiersengagement von Wohnungseigentümern eignet, ergibt sich aus der diversen Stadtstruktur: da Berlin, wie bereits dargelegt wurde, aufgrund seiner vielfältigen Geschichte hinsichtlich Wohnungspolitik, Stadtentwicklung sowie der Realisierung unterschiedlicher städtebaulicher Leitbilder über eine Vielfalt von Quartieren verschiedenster Wohnungseigentümerstrukturen sowie physischer Gebäudestruktur verfügt, können verschiedene Quartierstypen in die Untersuchung Eingang finden, um somit die analytische Diversität der Untersuchung zu erhöhen.

## **4.2 Fragestellung(en) und Methodik**

Da die zentrale Fragestellung dieser Arbeit in Anbetracht der recht übersichtlichen bisherigen Forschung zu den Themen resiliente Quartiersentwicklung sowie Wohnungseigentümer im Quartier bewusst recht allgemein und offen formuliert wurde, werden wesentliche Aspekte im Folgenden kurz erläutert.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich die Fokussierung auf die Eigentübertypen kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren aus deren in Berlin deutlich überrepräsentierten Wohnungsmarktanteilen gegenüber dem nationalen Durchschnitt und der damit verbundenen größeren Bedeutung dieser Eigentümer für die Berliner Quartiere ergibt. Ein weiterer Grund für diese Auswahl ergibt sich aus den Ausführungen des dritten Kapitels hinsichtlich der Transformation des deutschen Mietwohnungsmarktes sowie der lückenhaften Diskussion um die Folgen dieses Prozesses in Hinblick auf die Quartiersentwicklung. Während über das Handeln der privaten Finanzinvestoren im Quartier bisher noch zu wenig be-

---

<sup>171</sup> Neuere Ansätze im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften gibt es derzeit in Berlin nicht. Erst im Oktober 2014 wurden in Berlin die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung von BIDs verabschiedet (vgl. SENJUV 2014, S. 378ff.). Konkrete Maßnahmen wurden bisher jedoch noch nicht realisiert.

kannt ist, dominieren mit Bezug auf das Handeln kommunaler Wohnungsunternehmen noch zu oft überkommene Sichtweisen. Aufgrund der Entwicklung dieses Eigentübertypus hin zu einer zunehmenden Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten an ökonomischen Kennzahlen ist dies zu hinterfragen. Somit kann die Beantwortung der Fragestellungen durch die Fokussierung auf spezielle Eigentübertypen, neben einem allgemeinen Mehrwert für die Forschung rund um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung, einen detaillierten Beitrag zum Erkenntnisstand über diese zwei klar voneinander abgegrenzten Eigentümer leisten. Da jedoch nicht nur der aktuelle Kenntnisstand über kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren hinsichtlich ihres Engagements im Quartier recht gering ist, sondern darüber hinaus auch der Wissensstand um das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartierskontext allgemein einer Erweiterung bedarf, werden im Rahmen dieser Untersuchung auch eigentübertypunabhängige Aspekte hinsichtlich des Engagements im Quartier erfasst und diskutiert.

Hinsichtlich des zweiten wesentlichen Aspektes der zentralen Fragestellung soll im Folgenden erörtert werden, inwiefern die Wohnungseigentümer im Sinne der in Kapitel zwei definierten resilienten Quartiersentwicklung dazu beitragen können, lokale Strukturen aufzubauen, um zukünftige Herausforderungen, welche sich für die Quartiere ergeben, bewältigen zu können. Daraus ergibt sich weiterhin die Frage, inwieweit sie als suppressor oder enhancer in den Quartieren agieren und somit Probleme und Stress in Quartieren eher lindern oder verstärken. Der Beitrag der Eigentümer zu resilienter Quartiersentwicklung soll zum einen im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung, zum anderen durch ihr Engagement in einem weiteren Quartierskontext jenseits ihrer Bestände untersucht und bewertet werden. Hierbei soll der Beitrag jeweils auch spezifisch hinsichtlich der beiden Dimensionen Konnektivität und Potential bewertet werden. Mit der Beantwortung der Fragestellung kann ein wesentlicher Beitrag zur aktuellen Debatte praxisrelevanter Quartiersentwicklung sowie der Rolle verschiedener Akteure geleistet werden. Des Weiteren soll aus theoretischer Perspektive die wissenschaftliche Debatte um Resilienz in der Quartiersentwicklung entscheidend erweitert werden. Durch die Verknüpfung von resilienter Quartiersentwicklung mit dem Aspekt der Wohnungseigentümer kann darüber hinaus der bisher in der Resilienzdebatte kaum beachteten Integration von Systemkomponenten (hier im Sinne von Akteuren im Quartier) Rechnung getragen werden, um so die Diskussion um ein weiteres wichtiges Element zu bereichern.

Um die recht umfängliche zentrale Fragestellung für die empirische Untersuchung handhabbarer zu machen, sowie das Vorgehen besser zu strukturieren, wurden verschiedene Teilfragen formuliert, deren Beantwortung auf die zentrale Fragestellung abzielt. Diese sollen kurz vorgestellt und deren methodische Umsetzung<sup>172</sup> erläutert werden.

Teilfrage 2<sup>173</sup>: *Inwiefern tragen kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung zu resilienter Quartiersentwicklung bei?*

Zwar besteht der Schwerpunkt dieser Arbeit auf dem Engagement der Wohnungseigentümer außerhalb ihres Wohnungsbestands, jedoch soll diese zweite Teilfrage dazu dienen, die aktuelle Diskussion um die Auswirkung von Bestandsbewirtschaftung auf die Quartiersentwicklung weiterzuführen und somit auch eine Anknüpfung der Arbeit an jene Debatte zu gewährleisten. Da zudem, wie bereits hergeleitet, resiliente Quartiersentwicklung als Zusammenspiel von physischer (strukturelles Potential) sowie sozialer (Konnektivität) Dimension charakterisiert wurde, ist die Analyse und Bewertung der Bestandsbewirtschaftung essentiell. So kann mit der Auswahl der Mieterschaft eine entscheidende Grundlage für den Aufbau von sozialen Netzwerken sowie der Bildung und Qualität von lokalem Sozialkapital (Beziehungs- und/oder Überbrückungskapital) gelegt sowie mit der Gebäudeinstandhaltung wesentlich die physische Ausgestaltung der Quartiere und somit deren Resilienz beeinflusst werden. Insgesamt soll hierbei das zuvor vorgestellte und in der Debatte um die Folgen der Wohnungsprivatisierung für die Quartiersentwicklung häufig herangezogene Hartz IV-Modell im Fokus stehen. Da dieses Geschäftsmodell bisher insbesondere mit Bezug auf die Auswirkungen für die Mieterschaft und die physische Qualität der Wohnungsbestände diskutiert wurde (vgl. u. a. MÜLLER 2012, S. 37ff.; LANDTAG NRW 2013, S. 268ff.; ELLERBROCK 2014, S. 72f.), gibt es bisher kaum stichhaltige Forschungsergebnisse zur Auswirkung auf die betroffenen Quartiere. Lediglich allgemeingültige Annahmen hinsichtlich einer zunehmenden Stigmatisierung der Quartiere durch eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte (vgl. MÜLLER & SPARS 2012, S. 331) bis hin zur Ghettoisierung der betroffenen Quartiere (vgl. PORTZ et al. 2007, S. 12) sowie Untersuchungen in einzelnen Quartieren (vgl. UFFER 2011, S. 117f.; SCHIERBAUM 2014, S. 43ff.) lassen sich finden. Systematische Untersuchungen hinsichtlich des Zusammenhangs

---

<sup>172</sup> Hierbei sollen jedoch zuerst nur die Methoden der Datenerhebung erläutert werden. Aufgrund der analytischen Vielfältigkeit der Untersuchung erscheint eine Erläuterung der einzelnen Datenanalysemethoden im Rahmen der Beantwortung der einzelnen Teilfragen (Kapitel 5) angebracht.

<sup>173</sup> Da Teilfrage 1 bereits im zweiten Kapitel beantwortet wurde, soll an dieser Stelle auf erneute Ausführungen verzichtet werden.

zwischen Sozialstruktur und verschiedenen Eigentübertypen auf gesamtstädtischer Ebene blieben bisher aus. Während das Thema des Billigwohnens in verschiedenen deutschen Städten bereits näher qualitativ beleuchtet wurde (vgl. MÜLLER 2012, S. 37ff.; ELLERBROCK 2014, S. 72f.), finden sich in Berlin bisher nur erste Ansätze in der Auseinandersetzung mit dieser Entwicklung (vgl. HOLM 2006, S. 9f.; UFFER 2011, S. 127ff.). Diese weisen jedoch darauf hin, dass hier in einigen Quartieren eine solche Bestandsbewirtschaftungsstrategie durchgeführt wurde. Daher soll an diese ersten Erkenntnisse anknüpfend systematisch überprüft werden, ob auch in Berlin die im Rahmen der Harzt IV-Strategie diskutierte, immer wichtiger werdende, Versorgungsfunktion privater Unternehmen für einkommensschwache Haushalte nachzuweisen ist. Durch die genauere Untersuchung dieses möglichen Zusammenhangs können wesentliche Erkenntnisse zur Resilienz von Quartieren generiert werden.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Bestandsbewirtschaftung auf die Resilienz von Quartieren wurde ein Ansatz aus sowohl quantitativen als auch qualitativen Methoden gewählt. Zum einen soll ein möglicher Zusammenhang zwischen der Eigentümer- und der Sozialstruktur in Berliner Quartieren ermittelt werden. Hierzu wurden Daten des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2011 (vgl. SENSTADTUM 2011a; SENSTADTUM 2011b) sowie Eigentümerdaten hinsichtlich der Wohnungsbestandszahlen aus dem Zensus 2011 (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013) genutzt<sup>174</sup>. Als räumlicher Bezugsrahmen galten hierbei „die 447 Planungsräume<sup>175</sup> Berlins als kleinste Ebene der ‚Lebensweltlich orientierten Räume‘ (LOR)“ (SENSTADTUM 2011a, S. 1), welche im Monitoring Soziale Stadt genutzt werden. Dieser Raumbezug wurde auch im Zensus 2011 genutzt, wodurch eine räumliche Konsistenz gegeben war. Durch die Überprüfung eines möglichen Zusammenhangs lassen sich erste Aussagen hinsichtlich Konzentrationstendenzen bestimmter Mieterschichten in Beständen einzelner Eigentümer treffen und mögliche Konsequenzen solcher Konzentrationen auf die Resilienz von Quartieren diskutieren.

---

<sup>174</sup> Es muss darauf hingewiesen werden, dass sich die genutzten Sozialindikatoren im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 auf den Bezugstag 31.12.2010 beziehen (vgl. SENSTADTUM 2011b, S. 1). Da jedoch nach 2011 ein zweijähriger Turnus für das Monitoring Soziale Stadtentwicklung eingeführt wurde, liegen Daten danach erst wieder aus dem Monitoring 2013 (Bezugstag 31.12.2012) vor (vgl. SENSTADTUM 2013a, S. 20; SENSTADTUM 2013b, S. 1). Somit wurden die Daten des Monitorings 2011 genutzt, da sie die größere zeitliche Nähe zu den im Zensus 2011 erhobenen Wohnungsdaten aufweisen (Bezugstag 09.05.2011) (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013).

<sup>175</sup> Durch das zwei Jahre später herausgegebene Monitoring Soziale Stadt 2013 wurden zwölf Planungsräume aufgrund niedriger Bevölkerungszahlen (unter 300 Einwohner) und ein Planungsraum aufgrund von Extremwerten ausgeschlossen (vgl. SENSTADTUM 2013a, S. 18). Dieser Logik wurde auch für die Auswertung im Rahmen des Monitorings 2011 gefolgt. Somit standen 434 Planungsräume für die Analyse zur Verfügung.



Da diese quantitative Methodik lediglich einen rein statistischen Zusammenhang zwischen Eigentümerstruktur und Sozialstruktur aufzeigen kann, ist es hierbei nicht möglich vertiefende Aussagen zur Mieterauswahl oder zur Instandhaltung zu treffen. Aus diesem Grund wurde die statistische Analyse um vertiefende Erkenntnisse hinsichtlich der Mieterauswahl und Instandhaltung aus einzelnen Berliner Quartieren ergänzt, welche konkrete Auswirkungen der Bestandsbewirtschaftungsstrategien einzelner Eigentümer in den Quartieren belegen. Diese Erkenntnisse konnten im Rahmen von leitfadengestützten Expertengesprächen erschlossen werden, welche vor allem der Beantwortung der dritten Teilfrage dienten, jedoch auch für die zweite Teilfrage wichtige Erkenntnisse generierten. Neben den Strategien der Mieterauswahl konnten in den Vor-Ort-Gesprächen auch Hinweise hinsichtlich der Instandhaltungsmaßnahmen bestimmter Eigentümer gewonnen werden. Somit konnten Erkenntnisse hinsichtlich des Einflusses der Bestandsbewirtschaftung nicht nur auf die Konnektivität (Mieterauswahl), sondern auch auf das strukturelle Potential (Instandhaltung) gewonnen werden.

*Teilfrage 3: Inwiefern tragen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren durch Engagement im Quartier zu resilienter Quartiersentwicklung bei?*

Die Beantwortung dieser Frage soll der von GRZESIOK et al. geforderten Erfassung und Auswertung wohnungswirtschaftlichen Engagements über deren eigentliche Kernkompetenzen hinaus (vgl. GRZESIOK et al. 2014a, S. 331) Rechnung tragen und bildet den Schwerpunkt der empirischen Untersuchung im Rahmen dieser Arbeit. Da es sich hierbei um ein noch recht unbearbeitetes und unerforschtes Themengebiet handelt, war die Wahl eines qualitativen Vorgehens zwingend erforderlich. Da qualitative Forschung eine theorieentdeckende Logik aufweist (vgl. LAMNEK 2010, S. 243), eignet sie sich besonders für die Erklärung unbekannter Sachverhalte sowie der Suche nach deren Kausalmechanismen (vgl. GLÄSER & LAUDEL 2010, S. 26) und kann somit zur Theoriebildung beitragen. Dies ist möglich, da im Zentrum qualitativer Forschung nicht die Überprüfung von Theorien, sondern eine generelle Offenheit gegenüber dem Untersuchungsgegenstand steht (vgl. MAYRING 2002, S. 28). Dies zeigt sich dadurch, dass auf die Formulierung von Hypothesen verzichtet wird und auch die Fragestellungen an den Untersuchungsgegenstand offen formuliert werden (vgl. LAMNEK 2010, S. 230). Hieraus ergibt sich der induktive Charakter der Untersuchung, bei welchem von einer „begrenzten Anzahl von empirischen Überprüfungen auf die gesamten (...) Eigenschaften der Untersuchungsobjekte zu schließen [ist]“ (SCHNELL et al. 1993, S. 50). Dies eignet sich im Sinne dieser Untersuchung in besonderem Maße, da ohne Vorannahmen und ohne Vorkatego-

risierungen das Engagement der Wohnungseigentümer in Berliner Quartieren erfasst werden kann.

Aus diesem qualitativen sowie insgesamt sehr explorativen Ansatz ergaben sich Befragungen „von Menschen, die an den uns interessierenden Prozessen beteiligt sind“ (GLÄSER & LAUDEL 2010, S. 39) als wertvolle Erhebungsmethode - hierbei insbesondere das problemzentrierte Interview (vgl. MAYRING 2002, S. 67ff.). Dieses ist durch Offenheit gegenüber dem Thema sowie seiner Teilstrukturierung mittels eines Gesprächsleitfadens gekennzeichnet und lässt die Befragten möglichst frei zu Wort kommen. Es ist lediglich an einer bestimmten Problemstellung ausgerichtet, welche im Gesprächsverlauf immer wieder aufgegriffen wird. Durch diese theoretisch begründete Fragestellung ergibt sich hier zwar eine deduktive Vorstrukturierung des Gesprächs, jedoch bleibt hierbei die „Dominanz der Konzeptgenerierung durch den Befragten erhalten“ (LAMNEK 2010, S. 336). Somit stehen eine präzise Fragestellung sowie ein induktives Vorgehen hier nicht im Widerspruch. Als Gesprächspartner dienen Experten, welche in Anlehnung an GLÄSER & LAUDEL nicht durch deren Stellung und Position, sondern über deren besonderes Wissen sowie Erfahrungen charakterisiert werden können, weshalb sie als „Quelle von Spezialwissen über die zu erforschenden sozialen Sachverhalte“ (GLÄSER & LAUDEL 2010, S. 12) gesehen werden können. Somit war es nun Aufgabe Gesprächspartner zu identifizieren, welche an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung tätig sind und daher über entsprechendes Wissen verfügen. Ein weiteres Kriterium für die Auswahl der Gesprächspartner sollte deren größtmögliche Objektivität darstellen, weswegen Mitarbeiter von Wohnungseigentümern als potentielle Gesprächspartner ausgeschlossen wurden<sup>176</sup>. Da jedoch, wie erwähnt, alle Quartiere der vorgestellten Programme über Quartiersverantwortliche verfügen, welche als „Vermittler zwischen den Bewohnern, Akteuren sowie der Politik und Verwaltung“ (WALZ & KUNZE 2015, S. 315) im Quartier mit lokalen Akteuren kommunizieren, ihnen Handlungsbedarfe und -möglichkeiten aufzeigen und versuchen sie zu aktivieren und in die Quartiersentwicklung einzubinden, stand mit dieser Personengruppe ein Intermediär<sup>177</sup> zwischen Wohnungseigentümern sowie den

---

<sup>176</sup> Da Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen durch ihr abhängiges Arbeitsverhältnis tendenziell eher geneigt sind Aussagen im Sinne des Arbeitgebers zu verzerren, wurde von Gesprächen mit Wohnungsunternehmen bzw. deren Mitarbeitern abgesehen, da ihnen die nötige Distanz zum Untersuchungsgegenstand fehlt bzw. eine Befangenheit angenommen werden kann (vgl. MIEG & NÄF 2005, S. 14). Darüber hinaus soll im Rahmen dieser Arbeit das Engagement der Wohnungseigentümer eher aus einer Quartiersperspektive erfasst und bewertet werden. Die Integration von Wohnungseigentümern hätte hierbei zu einer zu starken Betonung der wohnungswirtschaftlichen Perspektive geführt.

<sup>177</sup> Trotz dieser Vermittlerfunktion spielt für die Quartiersmanager in ihrer täglichen Arbeit die Quartiersperspektive eine fundamentale Rolle. Somit können sie diese widerspiegeln und das Engagement der Wohnungseigentümer insbesondere vor diesem Hintergrund bewerten.

Quartieren an sich zur Verfügung, welcher sich aufgrund der regelmäßigen Erfahrungen im Umgang mit den Wohnungseigentümern im Quartierskontext besonders als Quelle dieses Spezialwissens eignete. Darüber hinaus wurden Verantwortliche der Berliner Bezirksämter, welche in sehr engem Kontakt und regelmäßigem Austausch mit den Quartiersverantwortlichen stehen, für Gespräche kontaktiert<sup>178</sup>. Bei den Programmen Soziale Stadt/Quartiersmanagement sowie Stadtteilmanagement Lichtenberg wurde eine Vollerhebung aller Quartiere angestrebt. Letztendlich konnten 29 von 35 Quartieren, welche im Rahmen von Quartiersmanagement gefördert werden, sowie vier von 13 Stadtteilen aus Lichtenberg im Rahmen von Interviews untersucht werden. Zwei Quartiere, welche durch den Stadtumbau West gefördert werden, wurden zudem gezielt in die Untersuchung einbezogen<sup>179</sup>. Das Märkische Viertel im Berliner Bezirk Reinickendorf wurde aufgrund seiner besonderen Eigentümerstruktur in die Untersuchung einbezogen: von den knapp 16.200 Wohneinheiten gehören über 15.000 Wohnungen der Berliner GESOBAU, 614 Wohnungen der ebenfalls landeseigenen DEGEWO sowie 556 Wohneinheiten einer Genossenschaft (vgl. S.T.E.R.N. 2009, S. 2). Somit ergibt sich hier eine Eigentümerstruktur, welche durch das Fehlen privater Finanzinvestoren sowie sonstiger privatwirtschaftlicher Eigentümer und die enorme Konzentration auf einen Eigentümer (ca. 93% des Wohnungsbestands) bzw. auf kommunale Wohnungsunternehmen (ca. 96% des Wohnungsbestands) charakterisiert ist. Gerade vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus den Stadtumbauprogrammen hinsichtlich homogener Eigentümerstrukturen und deren Auswirkungen auf aktivere Bestandsinvestitionstätigkeiten der Wohnungseigentümer (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007a, S. 1), eignet sich ein solches Quartier in besonderem Maße, um solche Zusammenhänge auch mit Bezug auf das Engagement der Eigentümer in einem weiteren Quartierskontext zu prüfen. Des Weiteren wurde das Falkenhagener Feld im Bezirk Spandau in die Untersuchung einbezogen, da es das einzige Quartier in Berlin ist, welches sowohl durch das Quartiersmanagement als auch durch den Stadtumbau West<sup>180</sup> gefördert wird<sup>181</sup>. Somit

---

<sup>178</sup> Ergänzend wurde auch die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Gesprächspartner identifiziert, da hier die Bund-Länder-Programme in Berlin koordiniert und deren Umsetzung kontrolliert werden. Da hierzu regelmäßige Austauschtreffen mit den lokalen Quartiersverantwortlichen stattfinden, können Aussagen über die Kooperation mit Wohnungseigentümern in verschiedenen Quartieren und somit auch generalisierende Aussagen für die Gesamtsituation in Berlin gegeben werden. In Einzelfällen wurden auch ergänzende lokale Akteure wie beispielsweise Mieteranwälte sowie lokale Initiativen befragt, welche im Rahmen vorangegangener Gespräche empfohlen wurden.

<sup>179</sup> Auch wenn sich die Handlungsanforderungen des Programms Stadtumbau West vor allem aus physischen Anforderungen im Quartier ergeben, wurden diese beiden Quartiere aufgrund ihrer spezifischen und, im Vergleich mit den anderen Quartieren dieser Untersuchung, speziellen Voraussetzungen mit in die Analyse einbezogen.

<sup>180</sup> Das Quartier Falkenhagener Feld ist im Rahmen des Programms Soziale Stadt/Quartiersmanagement in das Falkenhagener Feld Ost und das Falkenhagener Feld West geteilt. Im Programm Stadtumbau West wird das Quartier als Ganzes betrachtet. Auch im Rahmen dieser Arbeit soll das Quartier als Ganzes betrachtet werden.

entstand hier eine besondere Situation, in der ein einzelnes Quartier Bestandteil zweier Förderkulissen ist, weswegen sich in diesem Quartier auch höhere Anforderungen an das Engagement lokaler Akteure ergeben. Deshalb kann diese besondere Ausgangssituation zu Erkenntnissen hinsichtlich möglicher Determinanten des Engagements der Wohnungseigentümer führen. Insgesamt konnten von Mai 2014 bis Mai 2015 40 Interviews mit 51 Experten in insgesamt 33 Berliner Quartieren geführt werden<sup>182</sup> (siehe Tab. 8, Abb. 13 und Tab. 9).

**Tab. 8: Interviewpartner im Untersuchungsprozess**

Statusgruppe	Anzahl der Gesprächspartner
Quartiers-/Stadtteilverantwortliche	40
Mitarbeiter der Berliner Bezirksämter	7
Mitarbeiter der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	1
Sonstige lokale Akteure (Mieteranwalt, Initiative)	3

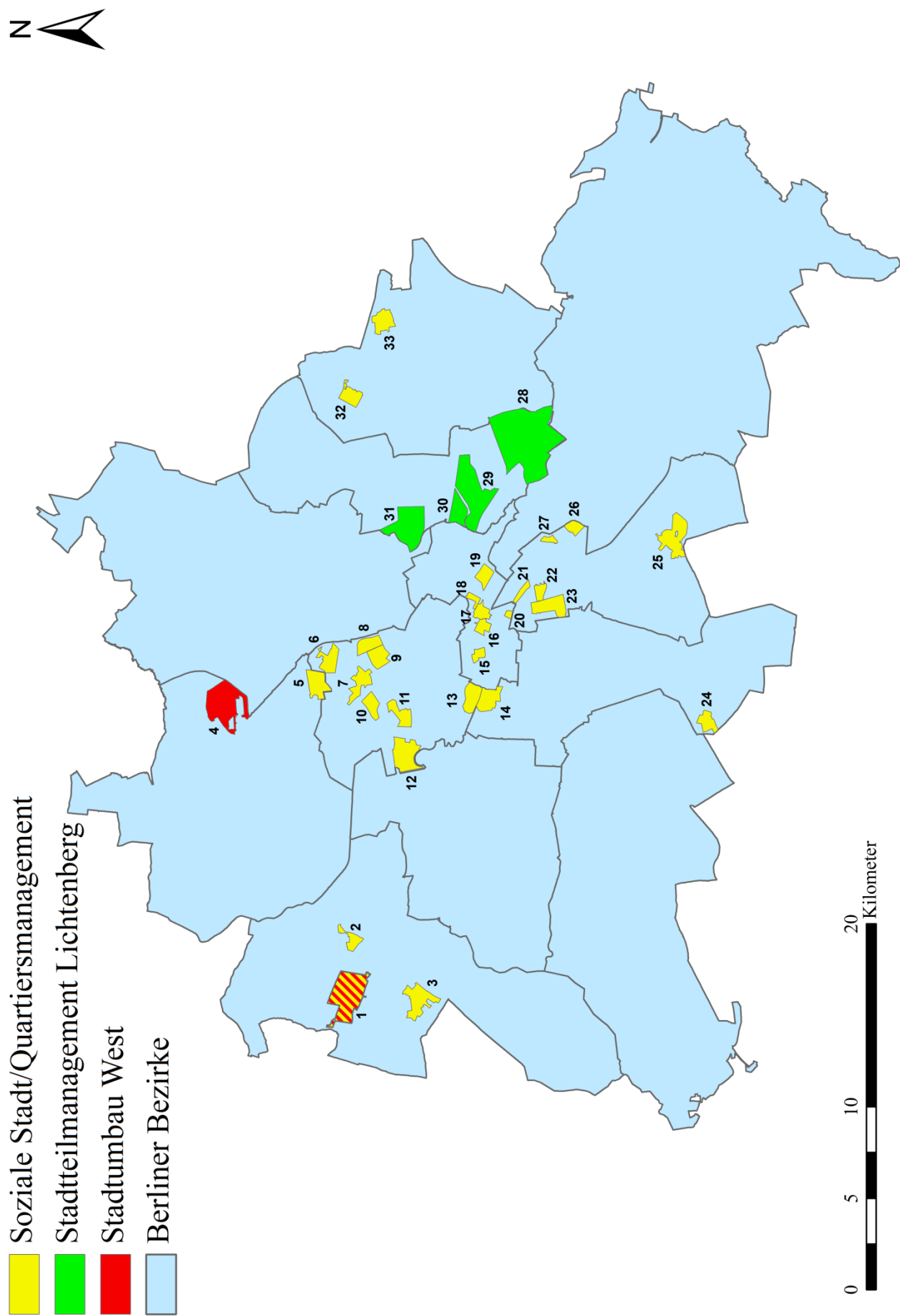
Quelle: eigene Darstellung.

Durch die Einbeziehung von 33 Quartieren in die Untersuchung war es möglich, in einer größeren Anzahl von untersuchten Quartieren mit einer Vielzahl verschiedener Wohnungseigentümer sowie unterschiedlichen städtebaulichen Charakteristika systematische Erkenntnisse zu gewinnen.

<sup>181</sup> Es muss darauf hingewiesen werden, dass auch Quartiere im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf, welche im Rahmen dieser Arbeit untersucht wurden, sowohl Teil des Quartiersmanagements als auch des Stadtumbau Ost sind. Da jedoch das Stadtumbaugebiet Marzahn-Hellersdorf einen recht umfänglichen Teil des gesamten Bezirkes umfasst (vgl. BA MARZAHN-HELLERSDORF 2013), ist das Stadtumbaugebiet nicht speziell auf die einzelnen Quartiere zugeschnitten. Somit stellt das Falkenhagener Feld hier eine Besonderheit dar.

<sup>182</sup> Die verschiedenen Gesamtzahlen von Quartieren, Interviews sowie Gesprächspartnern ergaben sich aus der Interviewpraxis. So wurden zum Teil Interviews in einem Quartier mit den Vertretern des Bezirksamtes, den Quartiersmanagern sowie ggf. sonstigen Akteuren getrennt voneinander zu unterschiedlichen Zeitpunkten geführt. Darüber hinaus kamen zum Teil bei Einzelinterviews mit Quartiersmanagern gerade anwesende Kollegen spontan zum Interview dazu. So wurden insgesamt 31 Einzelinterviews, sieben Gespräche mit jeweils zwei Personen und zwei Gespräche mit jeweils drei Personen geführt.

Abb. 13: Räumliche Verteilung und Programmkulissen der untersuchten Quartiere



Quelle: eigene Darstellung.

**Tab. 9: Übersicht der untersuchten Quartiere**

<b>Abb. 13</b>	<b>Quartier</b>	<b>Förderkulisse</b>
1	Falkenhagener Feld	Quartiersmanagement, Stadtumbau West
2	Spandauer Neustadt	Quartiersmanagement
3	Heerstraße	Quartiersmanagement
4	Märkisches Viertel	Stadtumbau West
5	Letteplatz	Quartiersmanagement
6	Soldiner Straße/Wollankstraße	Quartiersmanagement
7	Reinickendorfer Straße/Pankstraße	Quartiersmanagement
8	Brunnenviertel-Brunnenstraße	Quartiersmanagement
9	Brunnenviertel-Ackerstraße	Quartiersmanagement
10	Sparrplatz	Quartiersmanagement
11	Moabit-Ost	Quartiersmanagement
12	Moabit West/Beusselstraße	Quartiersmanagement
13	Magdeburger Platz/Tiergarten Süd	Quartiersmanagement
14	Bülowsstraße/Wohnen am Kleistpark	Quartiersmanagement
15	Mehringplatz	Quartiersmanagement
16	Wassertorplatz	Quartiersmanagement
17	Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	Quartiersmanagement
18	Mariannenplatz	Quartiersmanagement
19	Wrangelkiez	Quartiersmanagement
20	Werner-Düttmann-Siedlung	Quartiersmanagement
21	Donaustraße-Nord	Quartiersmanagement
22	Rollbergsiedlung	Quartiersmanagement
23	Schillerpromenade	Quartiersmanagement
24	Waldsassener Straße	Quartiersmanagement
25	Lipschitzallee/Gropiusstadt	Quartiersmanagement
26	Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	Quartiersmanagement
27	Dammwegsiedlung/Weiße Siedlung	Quartiersmanagement
28	Karlshorst	Stadtteilmanagement Lichtenberg
29	Neu-Lichtenberg	Stadtteilmanagement Lichtenberg
30	Frankfurter Allee Süd	Stadtteilmanagement Lichtenberg
31	Fennpfuhl	Stadtteilmanagement Lichtenberg
32	Mehrower Allee	Quartiersmanagement
33	Hellersdorfer Promenade	Quartiersmanagement

Quelle: eigene Darstellung.

Der Anforderung an die allgemeine Offenheit der Untersuchung wurde durch einen sehr knappen Gesprächsleitfaden Rechnung getragen, welcher durch vier Leitfragen gegliedert war:

- Frage 1: *Wie gestaltet sich die Eigentümerstruktur im Quartier und welche größeren Wohnungseigentümer gibt es<sup>183</sup>?*
- Frage 2: *Welche Wohnungseigentümer beteiligen sich an der Quartiersentwicklung? Mit welchen Wohnungseigentümern arbeiten Sie zusammen<sup>184</sup>?*
- Frage 3: *Inwiefern beteiligen sich Wohnungseigentümer konkret an der Quartiersentwicklung<sup>185</sup>?*
- Frage 4: *Warum beteiligen sich einzelne Wohnungseigentümer (nicht) an der Quartiersentwicklung?*

Durch diese sehr offenen Fragen wurde es den Interviewten ermöglicht, sehr frei zu antworten. Die Leitfragen wurden im Laufe der Gespräche durch „Ad-hoc-Fragen“ (MAYRING 2002, S. 70) ergänzt, welche die von den Interviewten hervorgebrachten Erkenntnisse vertiefen sollten. Während der Interviews wurde von der Integration des Resilienzbegriffs sowie dessen Konzeption abgesehen. Dies hatte zwei Gründe: zum einen liegen bisher noch keine Studien vor, welche das noch recht theoretische Konzept der Resilienz im Zusammenhang mit Wohnungseigentümern sowie deren Engagement im Quartier empirisch untersuchten. Somit wird auch hier die Notwendigkeit des sehr explorativen und induktiven Untersuchungsansatzes deutlich. Dieser ist auch deshalb relevant, da bisher Erfahrungswerte in der Untersuchung sowie Operationalisierung von Quartiersresilienz fehlen und somit keine empirisch fundierten Konzepte oder Hypothesen vorliegen, welche durch die Untersuchung hätten überprüft werden können. Folglich hätte die Gefahr bestanden, gegebenenfalls irrelevante Aspekte zu sehr zu betonen sowie wichtige Gesichtspunkte auszulassen. Des Weiteren hätte durch die Integration des bisher sehr theoretischen Resilienzkonzeptes aus forschungspraktischen Gründen die

---

<sup>183</sup> In einigen Quartieren ergab sich die Eigentümerstruktur sowie das Vorhandensein größerer Wohnungseigentümer bereits aus den integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten der Quartiere, welche in regelmäßigen Abständen veröffentlicht werden (vgl. u. a. WEEBER+PARTNER 2011, S. 6). In diesen Fällen wurde in jenen Quartieren lediglich die Aktualität der Informationen überprüft.

<sup>184</sup> In den integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten wurden zum Teil erste Angaben zu Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft gemacht (vgl. u. a. KUNSTWELT E.V. 2013, S. 4ff.). Hier konnte während der Gespräche an diese Angaben angeknüpft sowie deren Aktualität überprüft werden.

<sup>185</sup> Darüber hinaus fanden sich in den integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepten teilweise auch erste Informationen zu einzelnen Maßnahmen verschiedener Wohnungseigentümer im Quartier (vgl. u. a. S.T.E.R.N. 2013, S. 6ff.). Somit konnte in diesen Fällen während der Gespräche bereits an diese Informationen angeknüpft werden.

Gefahr bestanden, die Interviewten zu überfordern beziehungsweise zu verwirren. LAMNEK weist ferner darauf hin, dass das theoretische Konzept, welches der Untersuchung zugrunde liegt, während eines problemzentrierten Interviews nicht offengelegt wird (vgl. LAMNEK 2010, S. 336). Aus den genannten Gründen wurde darauf verzichtet, das Konzept der Resilienz im Rahmen der Interviews aufzugreifen. Vielmehr wurde in den Gesprächen das Engagement der Wohnungseigentümer in den Quartieren aus praktischer Perspektive herausgearbeitet und die Ergebnisse in der Auswertungsphase dieser Untersuchung ex-post mit der im zweiten Kapitel konzeptionalisierten resilienten Quartiersentwicklung verknüpft, um somit den Mehrwert bzw. die praktische Anwendbarkeit der Konzeptionalisierung zu prüfen und zu bewerten. Hierbei wurden das Engagement der Wohnungseigentümer und dessen möglicher Mehrwert für die Quartiere den Dimensionen strukturelles Potential (z. B. durch Maßnahmen im öffentlichen Raum) sowie Konnektivität (z. B. Unterstützung von sozialen Projekten) zugeordnet. Um diese Verknüpfung in der Phase der Datenanalyse bestmöglich zu gewährleisten, wurden die Interviews aufgenommen<sup>186</sup> und transkribiert.

Da die Teilfrage 3 insgesamt sehr vielschichtig ist, wurde der Gesprächsleitfaden vor dem Hintergrund folgender vier Unterfragen erstellt, um im späteren Verlauf der Untersuchung eine präzisere Analyse des Materials zu gewährleisten. Diese Unterfragen sowie deren Hintergrund sollen in knapper Form erläutert werden.

*Unterfrage 3.1: Wie beteiligen sich Wohnungseigentümer über ihren Bestand hinaus konkret an der Quartiersentwicklung?*

Hierbei ging es zunächst einmal darum, rein deskriptiv die Formen des Engagements herauszuarbeiten, welche Wohnungseigentümer außerhalb ihres Wohnungsbestands erbringen (Frage 3 des Gesprächsleitfadens). Hiermit soll insbesondere der Forderung nach einer „strukturierten Auswertung der Formen und Möglichkeiten (...) wohnungswirtschaftlichen Engagements“ (GRZESIOK et al. 2014a, S. 331) nachgekommen werden. Zwar finden sich in einzelnen Arbeiten schon erste Erkenntnisse zu Formen des Engagements von Wohnungseigentümern (vgl. u. a. BECKMANN & MAGNIN 2013, S. 32; GRZESIOK & HILL 2014b, S. 8ff.), jedoch lassen diese aufgrund ihrer Limitierung auf einige wenige Wohnungseigentümer, Quartiere oder Projekte eine mögliche Verallgemeinerbarkeit sowie einen systematischen Anspruch vermis-

---

<sup>186</sup> Es konnten insgesamt 37 der 40 Interviews aufgenommen werden, da drei Gesprächspartner einer Audioaufzeichnung der jeweiligen Interviews nicht zustimmten. Diese drei Gespräche wurden sehr umfänglich protokolliert. Die Gesamtinterviewdauer aller 40 Interviews betrug ca. 25,5 Stunden.



sen. Auch in politischen Dokumenten wie der Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung (vgl. SENSTADT 2008, S. 47ff.) oder dem Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 13) finden sich mögliche Maßnahmen der Wohnungseigentümer im Quartiersumfeld. Da diese jedoch mehr im Sinne eines erstrebenswerten Engagements formuliert wurden, fehlen auch hier konkrete Studien, die diese Erwartungshaltung der öffentlichen Hand durch die Evaluierung des tatsächlichen Engagements stützen. Vor diesem Hintergrund wurde hier im Sinne des explorativen Charakters dieser Untersuchung auf eine Abfrage dieser vereinzelt in der Literatur identifizierten Formen des Engagements verzichtet, um den Interviewten größtmögliche Freiheit bei der Beantwortung der Frage einzuräumen. Diese Unterfrage zielte hierbei auf die Identifikation verschiedener Formen des Engagements unabhängig vom Eigentübertyp ab.

*Unterfrage 3.2: In welchen Quartieren beteiligen sich Wohnungseigentümer über ihren Bestand hinaus an der Quartiersentwicklung?*

Diese Unterfrage begründet sich aus verschiedenen Aspekten: zum einen ist die städtebauliche Struktur der einzelnen Quartiere Berlins sehr divers. Im Mietwohnungssegment stehen sich hier insbesondere die Altbauquartiere, welche vor 1918 errichtet wurden sowie verschiedene Formen von (Groß)Wohnsiedlungen gegenüber. Diese Quartiere unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich städtebaulicher sowie funktionaler Merkmale, sondern auch durch ihre Eigentümerstruktur. Da die zuvor geschilderten Erkenntnisse zu Wohnungseigentümern in der Quartiersentwicklung, welche im Rahmen der Stadtentwicklungsprogramme generiert wurden, einen Zusammenhang zwischen Eigentümerstruktur in den Quartieren und Beteiligung an jenen Programmen - insbesondere mit Bezug auf investive Maßnahmen - nahelegen, soll diese Unterfrage an diese Diskussion anknüpfen. Es stellt sich hierbei die Frage, ob die Erkenntnisse bezüglich der geringen Teilnahme der Eigentümer in Quartieren mit einer sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur auf der einen sowie vergleichsweise aktiven Eigentümern in Quartieren mit recht homogenen Eigentümerstrukturen auf der anderen Seite in dieser Untersuchung auch mit Bezug auf das Engagement außerhalb der Wohnungsbestände bestätigt werden können.

Hieraus leitet sich die Frage ab, ob sich je nach Quartierstyp ein unterschiedlicher Grad des Engagements der Wohnungseigentümer und somit ein unterschiedlicher Beitrag zur Resilienz der einzelnen Quartiere ergibt. Den bisherigen Erkenntnissen folgend, soll in dieser Untersu-

chung der generellen Unterscheidung in Altbauquartiere sowie (Groß)Wohnsiedlungen gefolgt werden. Zwar ließen sich insbesondere die Wohnsiedlungen hinsichtlich Bebauungsstruktur, architektonischen Merkmalen sowie Lage innerhalb der Stadt noch in verschiedene Untergruppen gliedern, jedoch ist der für diese Arbeit relevante Aspekt der Wohnungseigentümer - hier hinsichtlich der Eigentümerstruktur - in allen Wohnsiedlungen ähnlich homogen.

Zur Beantwortung dieser Unterfrage diente nicht der Gesprächsleitfaden, sondern die Struktur der untersuchten Quartiere, da die Erkenntnisse aus den einzelnen Quartieren in der späteren Auswertung je nach Strukturtyp analysiert werden konnten. Für die Einteilung der Quartiere wurde ein Datensatz des Berliner Umweltatlas aus dem Jahr 2011 genutzt (vgl. SENSTADTWO 2016f), welcher die Flächennutzung Berlins insgesamt sowie die Wohnnutzung im Besonderen in verschiedene Strukturtypen unterteilt. Da die Gliederung für die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführte Untersuchung zu kleinteilig war<sup>187</sup>, wurden die Flächentypen mittels eines Geoinformationssystems (GIS) reklassifiziert. Die ursprünglichen 17 Flächentypen wurden zu vier Kategorien vereinfacht (Altbau, Wohnsiedlung, Ein- und Zweifamilienhaus, Mischbebauung). Anschließend fand - ebenfalls per GIS - eine Verschneidung mit den Layern der untersuchten Quartiere statt, wobei die Quartiere je nach prozentualen Anteil<sup>188</sup> der vier Kategorien in (Groß)Wohnsiedlung, Altbauquartier sowie Mischquartier<sup>189</sup> eingeteilt wurden<sup>190</sup>. Der Analyse folgend, fanden sich unter den untersuchten Quartieren schließlich sechs Altbauquartiere, 17 (Groß)Wohnsiedlungen sowie zehn Mischquartiere (siehe Abb. 14).

---

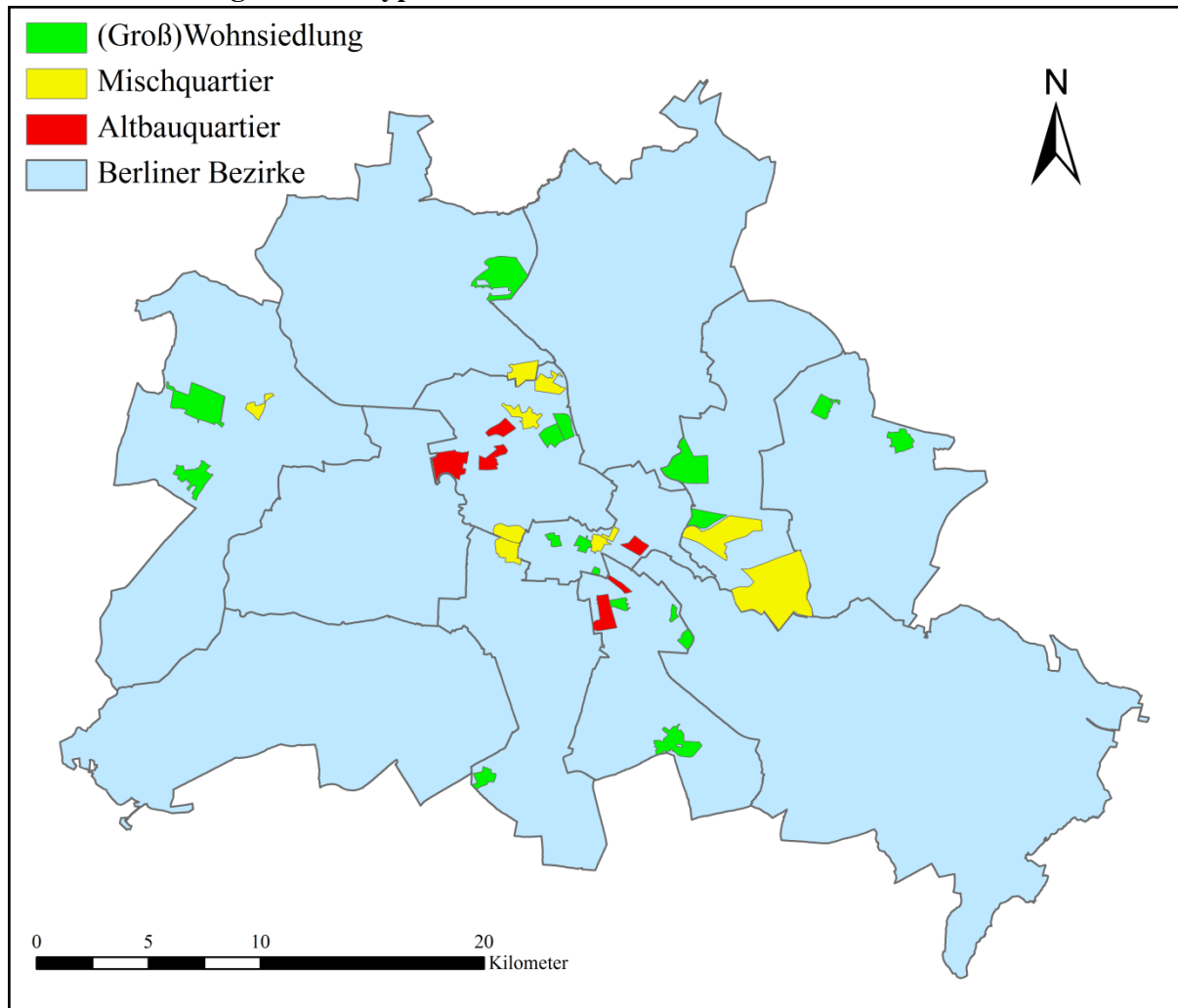
<sup>187</sup> So wurde der Altbaubestand unter anderem in die Klassen „Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig“ (Typ 1) und „Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig“ (Typ 2) unterteilt. Auch die (Groß)Wohnsiedlungen wurden unter anderem in „Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920-1930er), 3-5-geschossig“ (Typ 72) und „Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsrückgrün (1950-1970er), 3-6-geschossig“ (Typ 11) gegliedert. Insgesamt wurde die Wohnnutzung in 17 Flächentypen unterteilt (siehe zur Gliederung und Beschreibung der einzelnen Flächentypen SENSTADT 2011, S. 17, 70ff.).

<sup>188</sup> Da hierbei keine Orientierungsvorgabe zu Kennwerten vorlag, wurde ein Anteil des Flächentyps Wohnsiedlung von mindestens 66% angesetzt, um das Quartier als (Groß)Wohnsiedlung zu klassifizieren, sowie ein Anteil des Flächentyps Altbau von mindestens 66% zugrunde gelegt, um das Quartier als Altbauquartier zu klassifizieren. Alle Quartiere, welche diese Kriterien nicht erfüllten, wurden als Mischquartier eingestuft.

<sup>189</sup> Auf die Ausweisung der Kategorie Ein- und Zweifamilienhausgebiet wurde verzichtet, da diese in den untersuchten Quartieren insgesamt keine wesentliche Rolle spielte.

<sup>190</sup> Es muss darauf hingewiesen werden, dass alle untersuchten Quartiere im Vorfeld der Interviews abgelaufen sowie umfangreich photographisch dokumentiert wurden. Somit ergab sich ein subjektiver Eindruck des Siedlungstyps schon vor Ort. Zudem wurden in den Handlungs- und Entwicklungskonzepten der Quartiere meist schon Angaben zur Siedlungsstruktur des Quartiers gemacht (vgl. u. a. WEEBER+PARTNER 2013, S. 2; S.T.E.R.N. & FIPP 2013, S. 3). Die GIS-Analyse diente zum einen der Überprüfung dieser Charakterisierungen sowie des subjektiven Eindrucks aus den Begehungen, zum anderen der Einordnung von Quartieren, bei denen sich aufgrund der Vielfältigkeit der Bebauung kein einheitliches Bild hinsichtlich des Siedlungstyps ergab.

**Abb. 14: Siedlungsstrukturtypen der untersuchten Quartiere**



Quelle: eigene Darstellung.

Unterfrage 3.3: *Welche Wohnungseigentümer (insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren) beteiligen sich über ihren Bestand hinaus an der Quartiersentwicklung?*

Hierbei sollte es nun darum gehen, das Engagement einzelner Wohnungseigentümer herauszuarbeiten. In den Gesprächen wurde die prinzipielle Beteiligung der verschiedenen Eigentümer (Frage 2 des Gesprächsleitfadens) in den Quartieren herausgearbeitet und darüber hinaus deren konkretes Engagement (durch die Verknüpfung mit Frage 3 des Gesprächsleitfadens) identifiziert. Hierin ist auch die einzige Abweichung von der ansonsten induktiven Konzeptgenerierung zu sehen, da von der Vorannahme ausgegangen wurde, dass das Engagement der Wohnungswirtschaft nicht einheitlich ausfällt, sondern sich Unterschiede durch verschiedene Eigentübertypen ergeben. Diese Annahme folgt den Erkenntnissen der Stadtumbauprogramme, welche eine intensivere Beteiligung kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossen-

schaften im Vergleich zu privaten Eigentümern betonten (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007b, S. 74; BMUB 2014, S. 24f., 56). Des Weiteren sollen gängige aber bisher unzureichend systematisch untersuchte Thesen zu kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtige Partner der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie an Stadt- und Quartiersentwicklung desinteressierten privaten Finanzinvestoren (vgl. u. a. HOLM 2008, S. 107; KIEPE et al. 2011, S. 667) überprüft werden.

Ferner ist es mit der Beantwortung dieser Unterfrage möglich, den Beitrag der einzelnen Eigentübertypen jenseits ihres eigenen Bestands im Rahmen der Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung im Allgemeinen sowie hinsichtlich resilienter Quartiersentwicklung im Speziellen zu bewerten sowie zu beurteilen und einzuschätzen, ob die Eigentümer hierbei eher als enhancer oder suppressor in den Quartieren agieren. Neben diesen beiden zentralen Eigentümern sollte diese Unterfrage auch dazu dienen, das Engagement anderer Eigentümer (Genossenschaften, private Einzeleigentümer) im Quartierskontext zu beurteilen, um einen umfangreicheren Beitrag zur Diskussion über das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier zu leisten, sowie um das Engagement kommunaler Wohnungseigentümer sowie privater Finanzinvestoren vor dem Hintergrund des allgemeinen Engagements der Eigentümer in den Quartieren besser bewerten zu können.

Unterfrage 3.4: *Welche Determinanten bestimmen das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier?*

Die Beantwortung dieser Unterfrage dient der Identifikation von Gründen für das Engagement bzw. das Ausbleiben von Beteiligung im Quartierskontext (Frage 4 des Gesprächsleitfadens). Die Studien von HALLENBERG sowie UFFER weisen darauf hin, dass in Berlin mit Bezug auf die Bestandsbewirtschaftung die lange Zeit immer wieder angeführte Unterscheidung zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren nicht mehr ausreicht, um deren Handeln zu erklären (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 138; UFFER 2011, S. 219). Somit stellt sich hier die Frage, ob die Unterscheidung nach Eigentübertyp genügt, um die Beteiligung an Entwicklungsprozessen in den Quartieren zu begründen. Insgesamt liegen Erkenntnisse zu möglichen Determinanten des Engagements von Wohnungseigentümern nur sehr vereinzelt vor (vgl. GRZESIOK & HILL 2014b, S. 9, 16) oder leiten sich aus Erkenntnissen der Stadtumbauprogramme hinsichtlich des Umgangs mit dem eigenen Bestand ab (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007a, S. 1; BMVBS 2012a, S. 12f., 50f.). Aus diesem Grund wurde - wie auch

hinsichtlich der Identifikation verschiedener Formen des Engagements - auf eine Abfrage dieses sehr unzureichenden sowie unsystematisierten Kenntnisstandes bezüglich Determinanten des Engagements verzichtet, um den Interviewten auch hier eine größere Freiheit in der Beantwortung der Frage einzuräumen. So zielte diese Unterfrage darauf ab, verschiedene Determinanten des Engagements - unabhängig vom Eigentübertyp - zu identifizieren. Da einzelne Determinanten bereits durch die Beantwortung der vorherigen Unterfragen 3.2 sowie 3.3 thematisiert werden, dient dieses Kapitel dazu diese vereinzelt Erkenntnisse, um weitere aus den Interviews gewonnene Erkenntnisse zu ergänzen, zu systematisieren und vertiefend zu diskutieren.

Die Bearbeitung und Beantwortung der vier detaillierteren Unterfragen (3.1 - 3.4) soll somit der Antwort auf die dritte Teilfrage dienen. Diese ermöglicht zusammen mit der Teilfrage 2 eine umfangreiche Einschätzung des Beitrags von Wohnungseigentümern (insbesondere der in dieser Arbeit zentralen Eigentümer) zu einer resilienten Quartiersentwicklung im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung sowie durch das Engagement in einem größeren Quartierskontext. Zusammen mit der im zweiten Kapitel beantworteten konzeptionellen Teilfrage 1 soll schließlich die zentrale Fragestellung dieser Arbeit beantwortet werden.

Die Ergebnisse der Datenanalyse zur Beantwortung der Teilfragen 2 und 3 sollen im folgenden Kapitel dargestellt und bewertet werden.

# 5 Analyse und Ergebnisse der Untersuchung

---

Die folgenden Ausführungen dienen der Darstellung der Ergebnisse der im vierten Kapitel geschilderten und erläuterten Forschungsfragen (Teilfragen 2 und 3). Somit wird das fünfte Kapitel durch die zu beantwortenden Teilfragen strukturiert. An die rein deskriptive Ergebnisdarstellung wird sich jeweils direkt die Ergebnisbewertung sowie Ergebnisdiskussion anschließen. Hierbei steht insbesondere der im zweiten Kapitel hergeleitete Aspekt der resilienten Quartiersentwicklung im Zentrum der Diskussion. Darüber hinaus werden die Ergebnisse auch vor dem Hintergrund der im dritten Kapitel beleuchteten Diskussion um kommunale Wohnungsunternehmen und private Finanzinvestoren bewertet. Da im vergangenen vierten Kapitel die Methoden der Datenerhebung erläutert wurden, sollen den jeweiligen Ergebnisdarstellungen kurze Schilderungen der Analysemethoden vorausgehen.

## 5.1 Bestandsbewirtschaftung und resiliente Quartiersentwicklung

In diesem ersten Teilkapitel wird die Teilfrage 2 (Inwiefern tragen kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung zu resilienter Quartiersentwicklung bei?) beantwortet und die Ergebnisse bewertet und diskutiert. Hierzu wurde ein in Kapitel vier bereits erläuteter Ansatz aus quantitativer Analyse und qualitativer Vertiefung dieser Analyse durch Erkenntnisse aus den 33 untersuchten Quartieren gewählt. In einem ersten Schritt steht ein möglicher Zusammenhang zwischen Eigentümer- und Sozialstruktur im Vordergrund. Anschließend wurden diese Ergebnisse um qualitative Erkenntnisse aus den untersuchten Quartieren hinsichtlich Bestandsbewirtschaftungsstrategien der Eigentümer ergänzt, um somit eine umfangreiche Bewertung und Diskussion der Auswirkungen der Bestandsbewirtschaftung auf die Resilienz von Quartieren zu ermöglichen.

Zur Ermittlung eines Zusammenhangs<sup>191</sup> zwischen Eigentümer- und Sozialstruktur wurden aus dem Monitoring Soziale Stadt die vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit

---

<sup>191</sup> Die Ausführungen hinsichtlich des statistischen Zusammenhangs zwischen Eigentümer- und Sozialstruktur korrespondieren mit Ausführungen, welche im Rahmen dieses Dissertationsprojektes bereits veröffentlicht wurden (vgl. KITZMANN 2017, S. 3f.).

keit, Transferbezugsquote sowie Kinderarmut<sup>192</sup> genutzt, um den Sozialstatus innerhalb der Quartiere abzubilden<sup>193</sup>. Die im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Eigentümerdaten beinhalten für eine Vielzahl verschiedener Eigentübertypen (z. B. Wohnungsgenossenschaft, Privatperson/-en, privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen) die absolute Anzahl der Wohneinheiten pro LOR-Planungsraum. Für die Analyse wurden lediglich die Wohneinheiten der öffentlichen Wohnungsunternehmen<sup>194</sup> sowie der privaten Unternehmen<sup>195</sup> genutzt, wobei der Anteil der Wohnungseinheiten der jeweiligen Eigentümer am Gesamtwohnungsbestand der Planungsräume berechnet wurde. Somit war es möglich, einen statistischen Zusammenhang zwischen dem Anteil der einzelnen Sozialindikatoren (z. B. Anteil der Arbeitslosen) und dem Anteil der Wohneinheiten der beiden Eigentümergruppen in den 434 Berliner Planungsräumen zu ermitteln.

Der statistischen Analyse vorausgehend mussten die Wohnungsanteile, sowohl der öffentlichen Wohnungsunternehmen als auch der privaten Unternehmen, berechnet werden. Diese sind in Abbildung 15 dargestellt.

---

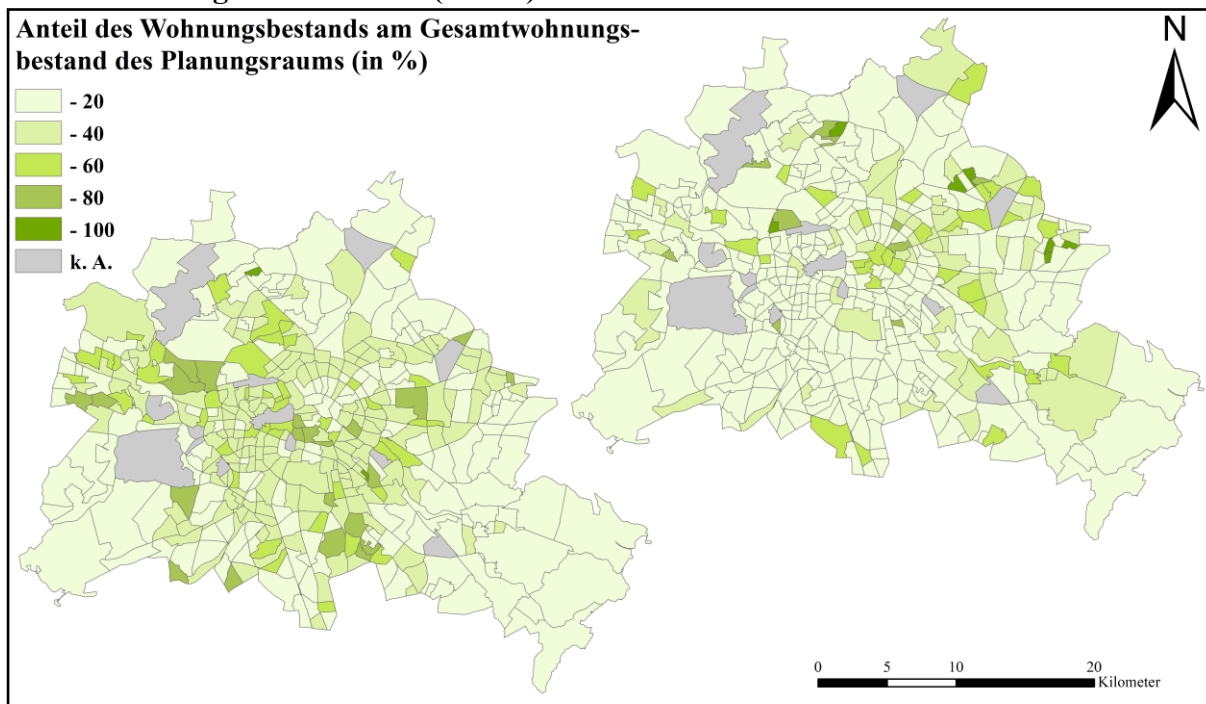
<sup>192</sup> Arbeitslosigkeit wird hierbei verstanden als „Arbeitslose (SGB II und III) in % der 15-65-Jährigen“ (SENSTADTUM 2011a, S. 4), Langzeitarbeitslosigkeit als „Arbeitslose mit einer Bezugszeit von über einem Jahr (Langzeitarbeitslose) (SGB II und III) in % der 15-65-Jährigen“ (ebd., S. 4), die Transferbezugsquote als „[n]icht-arbeitslose Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohnerinnen und Einwohner (Nicht arbeitslos gemeldete, erwerbsfähige Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II, nicht-erwerbsfähige Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II und Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB XII)“ (ebd., S. 4) und Kinderarmut als „[n]icht-erwerbsfähige Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohnerinnen und Einwohner unter 15 Jahren (Nicht-erwerbsfähige Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II)“ (ebd., S. 4).

<sup>193</sup> Da das Monitoring Soziale Stadt keine wirtschaftlichen Indikatoren wie Kaufkraft oder Haushaltseinkommen erhebt, werden hier ausschließlich die genannten Sozialindikatoren genutzt.

<sup>194</sup> Diese etwas verallgemeinerte Gruppenbezeichnung ergibt sich aus der Klassifizierung des Zensus. Da hier zwei Gruppen („Kommune oder Kommunales Wohnungsunternehmen“ sowie „Bund oder Land“) gegeben waren (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013), ergibt sich für Berlin (als Kommune und Land) die Situation, dass die städtischen Wohneinheiten auf beide Gruppen verteilt waren. Die Gesamtwohnungsanzahl in beiden Gruppen ergab 273.110. Da die sechs städtischen Gesellschaften Ende 2011 über 266.138 eigene Wohneinheiten in Berlin verfügten (vgl. HOWOGE 2012, S. 6; STADT UND LAND 2012, S. 68; DEGEWO 2013, S. 7; GESOBAU 2013, S. 1; GEWOBAU 2013, S. 17; WBM 2013, S. 3), ergab sich also in der Gruppe „öffentliche Wohnungsunternehmen“ ein Anteil von 97,5% städtischen Wohnungen sowie 2,5% Wohnungen des Bundes.

<sup>195</sup> Im Rahmen des Zensus wurden die Gruppen „Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen“ sowie „Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen“ angegeben (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013). Da jedoch letztere Gruppe „[a]lle privatrechtlichen Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds)“ (AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2014, S. 16), einschloss, musste diese aufgrund des in dieser Arbeit zentralen Akteurs der neuen Investoren zwingend in die Analyse mit einbezogen werden. Des Weiteren umfasste die Gruppe „Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen“ auch jene Wohnungsunternehmen, welche von Investoren gekauft wurden. Somit war eine Zusammenlegung der beiden Gruppen unabdingbar.

**Abb. 15: Räumliche Verteilung der Bestände privater Unternehmen (links) sowie öffentlicher Wohnungsunternehmen (rechts) in Berlin**



Quelle: eigene Darstellung nach AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013.

Es zeigt sich zum Teil eine recht ungleichmäßige Verteilung der verschiedenen Bestände im Berliner Stadtgebiet. Während der öffentliche Wohnungsbestand in sieben Planungsräumen einen Anteil von mehr als 80% am Gesamtwohnungsbestand aufweist, gilt dieser hohe Anteil für private Unternehmen nur in zwei Planungsräumen. Demgegenüber haben private Unternehmen in 182 Planungsräumen einen Anteil von 20% oder weniger am Gesamtbestand. Dies gilt für die öffentlichen Wohnungsunternehmen in 324 Planungsräumen. Es wird deutlich, dass sich die öffentlichen Wohnungen wesentlich stärker in bestimmten Quartieren konzentrieren, während der Wohnungsbestand der privaten Unternehmen gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt ist. Die Erklärung dafür kann in der dargelegten Entstehungsgeschichte des öffentlichen Wohnungsbestands seit dem Ersten Weltkrieg gesehen werden, als der Massenwohnungsbau dazu führte, dass ganze Siedlungen unter öffentlicher Trägerschaft errichtet wurden.

Verknüpft man nun die dargestellte Verteilung der Bestände der beiden Eigentümertypen mit der Diskussion um Wohnraumversorgung durch öffentliche und private Unternehmen, hätten sich vor der globalen Finanzkrise 2007 Annahmen ergeben, welche höhere Anteile einkommensstärkerer Mieter in Quartieren mit höheren Wohnungsanteilen privater Unternehmen gesehen hätten. Durch den zuvor geschilderten Wandel hin zu einer Strategie des Billigwohnens ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass nun größere Anteile einkommensschwächerer



Haushalte in Quartieren mit größeren Wohnungsanteilen privater Unternehmen wohnen. Eine weitere Begründung dieser Vermutung liegt in der Transformation Berlins städtischer Wohnungsunternehmen<sup>196</sup>, welche sich zunehmend einer nichteinkommensschwachen Mieterklientel öffneten.

Um nun den Zusammenhang zwischen Eigentümer- und Sozialstruktur zu prüfen, wurde als statistisches Verfahren die Regressions- und Korrelationsanalyse gewählt, da diese „die Frage nach dem Zusammenhang zwischen zwei oder mehreren Zufallsvariablen“ (BAHRENBURG et al. 1990, S. 134) beantwortet. Im untersuchten Fall handelt es sich um einen einfachen einseitigen Zusammenhang mit der unabhängigen Variable „Wohnungsbestand der Eigentümer“ sowie der abhängigen Variable „Sozialstruktur in den Quartieren“ (in Form der vier gewählten Sozialindikatoren). Diese Trennung der Ausgangsvariablen ergibt sich aufgrund der Mieterauswahl der Eigentümer, welche die Sozialstruktur in deren Beständen bestimmt. Hierbei wurden die Korrelationskoeffizienten<sup>197</sup> (zur Bestimmung der Richtung des Zusammenhangs) sowie die Bestimmtheitsmaße (als erklärte Varianz) berechnet. Darüber hinaus wurde mit der Fisher z-Transformation überprüft, inwiefern ein signifikanter Unterschied der Korrelationskoeffizienten besteht (vgl. MENG et al. 1992, S. 172ff.; KOHN & ÖZTÜRK 2013, S. 107) und ob sich ein signifikanter Unterschied im Zusammenhang zwischen städtischen Wohnungsunternehmen sowie privaten Unternehmen hinsichtlich der Sozialstruktur ergibt. Eine zeitliche Dimension konnte aufgrund der Unregelmäßigkeit der im Zensus erhobenen Wohnungseigentümerdaten nicht betrachtet werden<sup>198</sup>.

Die Ergebnisse der Analyse bestätigen die Annahme, dass es einen statistisch höheren Zusammenhang zwischen niedrigem Sozialstatus und höheren Wohnungsanteilen privater Unternehmen in Berliner Quartieren gibt. Dieser größere Zusammenhang im Vergleich zu den öffentlichen Wohnungsbeständen ergibt sich bereits aus der Visualisierung in Form von Streudiagrammen (siehe Tab. 10).

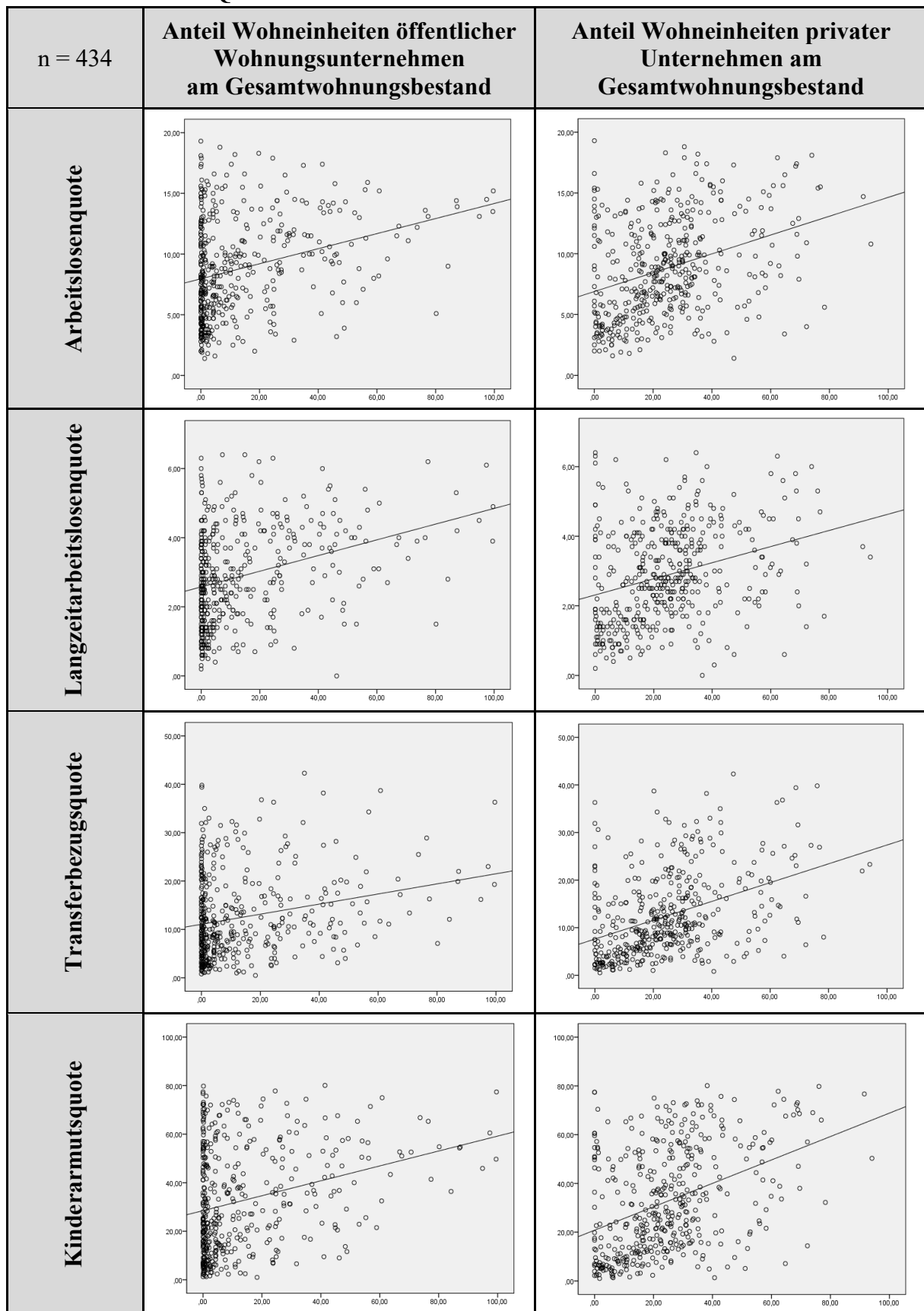
---

<sup>196</sup> Im Folgenden wird für „kommunale Wohnungsunternehmen“ aufgrund des Berlinbezugs dieser Arbeit der Ausdruck „städtische Wohnungsunternehmen“ synonym genutzt.

<sup>197</sup> Da beide Variablen metrisch skaliert sind, konnte der Produkt-Moment-Korrelationskoeffizient nach Pearson verwendet werden (vgl. BAHRENBURG et al. 1990, S. 146ff., 204).

<sup>198</sup> Da die Wohnungseigentümerdaten ausschließlich im Rahmen des Zensus 2011 erhoben wurden (und erst wieder 2021 erneut erhoben werden), konnte eine Analyse lediglich für einen einmaligen Zeitpunkt erfolgen. Zwar wird das Monitoring Soziale Stadtentwicklung regelmäßiger erhoben (zuletzt 2015 - vgl. SENSTADTUM 2016), jedoch erlauben die geschilderten Dynamiken auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt keine verlässliche Analyse dieser aktuellen Sozialdaten mit Eigentümerdaten vergangener Jahre.

**Tab. 10: Streudiagramme des Zusammenhangs zwischen Eigentübertyp und Sozialindikatoren in Berliner Quartieren**



Quelle: eigene Darstellung.

Alle Streudiagramme sowie die Korrelationskoeffizienten (siehe Tab. 11) weisen einen positiven Zusammenhang auf: je höher der Anteil öffentlicher Wohnungsunternehmen sowie privater Unternehmen ist, desto höher ist der Anteil beispielsweise von Arbeitslosen.

**Tab. 11: Statistischer Zusammenhang zwischen Eigentübertyp und Sozialindikatoren in Berliner Quartieren**

Korrelationskoeffizienten (r) und Bestimmtheitsmaße (r <sup>2</sup> ) <span style="float: right;">n = 434</span>			
Indikator \ Wohneinheiten (%)	... öffentlicher Wohnungsunternehmen am Gesamtbestand	... privater Unternehmen am Gesamtbestand	Fisher z- Transformation (zweiseitig)
<b>Arbeitslosenquote</b>	r = 0,303* r <sup>2</sup> = 0,092	r = 0,345* r <sup>2</sup> = 0,119	z = -0,69 p = 0,490
<b>Langzeitarbeits- losenquote</b>	r = 0,325* r <sup>2</sup> = 0,105	r = 0,302* r <sup>2</sup> = 0,091	z = 0,37 p = 0,711
<b>Transferbezugsquote</b>	r = 0,236* r <sup>2</sup> = 0,056	r = 0,407* r <sup>2</sup> = 0,166	z = -2,81 p = 0,005
<b>Kinderarmutsquote</b>	r = 0,281* r <sup>2</sup> = 0,079	r = 0,400* r <sup>2</sup> = 0,160	z = -1,98 p = 0,048
*Die Korrelation ist auf einem Niveau von 0,01 signifikant (zweiseitig)			

Quelle: eigene Darstellung.

Diese einheitliche Richtung des Zusammenhangs bei beiden Eigentübertypen ist ein erster Indikator dafür, sich in Berlin von einer Diskussion zu lösen, welche von niedrigen Anteilen sozial schwächerer Haushalte in Beständen privater Unternehmen ausgeht. Solch ein Zusammenhang konnte durch die Analyse nicht belegt werden. Drei der vier Untersuchten Indikatoren weisen einen höheren positiven Zusammenhang mit Wohnungsbeständen privater Unternehmen auf. Insgesamt weist die Analyse hierbei eine hohe Signifikanz auf, da alle Korrelationen auf einem Niveau von 0,01 signifikant sind.

Insbesondere hinsichtlich der Indikatoren „Transferbezugsquote“ sowie „Kinderarmutsquote“ ergab sich der größte Unterschied zwischen den beiden Eigentümergruppen. Während der Indikator „Transferbezugsquote“ Personen beinhaltet, welche „trotz Arbeit oder Rente (...)“

auf Transferleistungen angewiesen und somit von Einkommensarmut betroffen [sind]“ (SENSTADTUM 2011a, S. 6), beinhaltet der Indikator Kinderarmut „Kinder und Jugendliche (...), die Transferleistungen nach SGB II („Hartz IV“) beziehen“ (ebd., S. 6). Hierbei weisen beide Indikatoren hinsichtlich des Bestands von privaten Unternehmen einen mäßigen Zusammenhang auf, während der Zusammenhang zum Bestand öffentlicher Wohnungsunternehmen schwach ausgeprägt ist<sup>199</sup>. Hieran wird deutlich, dass private Unternehmen in ihren Beständen einen signifikant größeren Anteil an sozial benachteiligten Personen unterbringen als öffentliche Wohnungsunternehmen. Die Signifikanz der Unterschiede der Korrelationswerte zwischen öffentlichen Wohnungsunternehmen und privaten Unternehmen wurde durch die Fisher z-Transformation für diese beiden Indikatoren auf einem hohen Niveau bestätigt (vgl. ECKEY & TÜRCK 2006, S. 418). Somit zeigt sich, dass die soziale Mischung in den Beständen öffentlicher Wohnungsunternehmen höher ist als bei privaten Unternehmen, da die Analyse einen niedrigeren sozialen Status in den Planungsräumen eher mit Beständen privater Unternehmen in Zusammenhang bringt.

Insgesamt zeigt die Analyse jedoch auch, dass, bis auf die zwei mäßig ausgeprägten Zusammenhänge, die anderen sechs Korrelationskoeffizienten sowie die daraus abgeleiteten Bestimmtheitsmaße schwach ausgeprägt sind. Somit zeigt sich, dass die Anteile öffentlicher Wohnungsunternehmen sowie privater Unternehmen nur einen recht geringen Erklärungswert für die Sozialstruktur auf gesamtstädtischer Ebene haben.

Dennoch verdeutlicht die Analyse die Notwendigkeit einer noch intensiveren wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Billigwohnsegmentes in Berlin, da - zumindest quantitativ - die Versorgung sozial benachteiligter Haushalte mit Wohnraum mittlerweile in umfänglichem Maße auch von privaten Unternehmen gewährleistet wird. Somit können Arbeiten bestätigt werden, welche die zunehmende Bedeutung privater Unternehmen für die Unterbringung einkommensschwacher Haushalte herausstreichen (vgl. KAUFMANN 2014, S. 96). Mit Bezug auf die Wohnungsversorgung in Berlin können HOLMS sowie UFFERS Erkenntnisse aus ausgewählten Berliner Quartieren sowie Teilbeständen einzelner Investoren hinsichtlich der zunehmenden Bedeutung des Billigwohnsegments (vgl. HOLM 2006, S. 9f.; UFFER 2011, S. 126ff.) durch die Analyse auf gesamtstädtischer Ebene statistisch untermauert werden. Des Weiteren müssen durch die Analyse Annahmen widerlegt bzw. deren allgemein-

---

<sup>199</sup> Im Rahmen dieser Arbeit wird der Interpretation der Korrelationskoeffizienten nach TAYLOR gefolgt, welcher Korrelationen mit  $r \leq 0,35$  als schwach, mit  $r = 0,36 - 0,67$  als mäßig, mit  $r = 0,68 - 0,90$  als stark und  $r = 0,91 - 1,0$  als sehr stark charakterisiert (vgl. TAYLOR 1990, S. 37).

gültiger Anspruch eingeschränkt werden, welche die städtischen/kommunalen Wohnungsunternehmen als „Partner der Städte bei der sozialen Wohnraumversorgung, vor allem für einkommensschwache und benachteiligte Haushalte“ (RIPS 2007, S. 21), sehen. Vielmehr konnten hier Erkenntnisse statistisch bestätigt werden, welche in Folge des Renditedrucks des Berliner Senats und der daraus resultierenden Transformation der städtischen Wohnungsunternehmen deren zunehmende Öffnung für andere (nichtsozialschwache) Bevölkerungsschichten herausarbeiteten (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 128f.; UFFER 2011, S. 147ff.).

Die vorgestellten Ergebnisse liefern einen generellen Eindruck von der Bedeutungsverschiebung hinsichtlich Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte auf gesamtstädtischer Ebene. Die zunehmende Bedeutung privater Unternehmen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte bei gleichzeitiger Öffnung öffentlicher Wohnungsunternehmen für andere Statusgruppen wird hier sichtbar, jedoch fehlen wichtige qualitative Erkenntnisse hinsichtlich des Handelns einzelner Eigentümer, um wesentliche Aspekte sich ändernder Bestandsbewirtschaftungsstrategien, wie beispielsweise Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten sowie Erkenntnisse zur Mieterauswahl, zu verdeutlichen. Hierzu sollen die Ergebnisse im Folgenden um jene qualitativen Erkenntnisse aus verschiedenen Berliner Quartieren ergänzt werden, welche im Rahmen der Interviews gewonnen wurden. Hierbei sind es Erfahrungen aus den untersuchten (Groß)Wohnsiedlungen, welche besonders geeignet sind, um die Ergebnisse der statistischen Analyse zu ergänzen, da hier ein Nebeneinander von städtischen Wohnungsunternehmen sowie opportunistischen und wertschöpfenden Investoren zu beobachten war und somit Erkenntnisse zu verschiedenen Akteuren in denselben Quartieren gegenübergestellt werden können. Des Weiteren zeigte sich, dass die homogenere Eigentümerstruktur in den (Groß)Wohnsiedlungen wesentlich umfangreichere Aussagen zum Handeln der einzelnen Eigentümer ermöglichte, während in Altbauquartieren mit einer sehr heterogenen Eigentümerstruktur oft gar nicht bekannt war, welche Eigentümer die einzelnen Bestände besaßen.

In vier der untersuchten (Groß)Wohnsiedlungen konnte eine ganz klare Hinwendung zu Transfereinkommensbeziehern im Rahmen von Vermietungsstrategien nachgewiesen werden. Dies traf sowohl auf opportunistische als auch auf wertschöpfende Investoren zu. Hierbei konnten die im dritten Kapitel dargelegten Herangehensweisen an die Vermietung von Wohneinheiten an Transfereinkommensbezieher festgestellt werden. Diese Strategie diente in allen vier (Groß)Wohnsiedlungen in erster Linie dem Abbau des vormals massiven Wohnungsleer-

stands. So konnten Leerstände von 15% bis teilweise 30% durch die gezielte Vermietung an Transfereinkommensbezieher innerhalb kürzester Zeit in eine Vollvermietung gewandelt werden (vgl. Exp#2; Exp#6; Exp#12; Exp#40<sup>200</sup>). Hierbei nutzten die opportunistischen Investoren zum Teil recht aggressive Strategien der Anwerbung. Zum einen wurden Transfereinkommensbezieher ganz gezielt über Annoncen angesprochen: *„Der Makler hat hier geworben, teilweise mit ‚nur Hartz IV-Empfänger‘, teilweise mit ‚bevorzugt Hartz IV-Empfänger‘“*<sup>201</sup> (Exp#40). Dabei wurden auch die im Vorfeld einer Wohnungsvermietung üblichen Geschäftspraktiken vernachlässigt: *„(...) bei Immobilienscout oder so hatten sie dann so Anzeigen wo stand: ‚Schufa-Auskunft nicht erforderlich, Kampfhunde kein Problem‘“* (Exp#13). Insgesamt wurden Transfereinkommensempfänger durchaus zu begehrten Mietern: *„OAI#2<sup>202</sup> (...), die die Bestände mit einer Mietenpolitik betrieben haben, dass sie am liebsten (...) massiv auf Transfereinkommen gesetzt haben, weil dann die Miete fließt“* (Exp#6). In diesem Zusammenhang wurden hierbei sogar rechtliche Vorgaben umgangen, *„(...) bis hin, dass im Prinzip, man die Wohnung nur kriegt (...), dass man zustimmt, dass die Miete direkt vom Jobcenter überwiesen wird. Das ist normalerweise vom Gesetzgeber so nicht vorgesehen, sondern Sie kriegen als Hartz IV-Empfänger den Mietzuschuss und Sie zahlen den Mietzuschuss an den Vermieter weiter. Weil viele Mieter dann in den Sommermonaten damit in den Urlaub geflogen sind, hat (...) OAI#1 gesagt: ‚Nur mit Direktübernahme (...).‘ Und insofern haben sie natürlich solche Mieter viel lieber genommen, weil da kommt regelmäßig die Miete“* (Exp#40). Neben dem Aspekt der Mieterauswahl konnten auch gezielte Instandhaltungseinsparungen nachgewiesen werden (vgl. Exp#2; Exp#6). Auch eine aufgrund von Privatisierungsaufgaben nötige Sanierung von durch einen opportunistischen Investor erworbenen Beständen zeugte vom Bestreben, diese mit möglichst geringem Finanzaufwand durchzuführen: *„(...) weil diese Sanierung so grottenschlecht war, dass die Mieter schon aufgrund der Sanierung ausgezogen sind. Weil die hier wochenlang im Dreck gelebt haben, die Qualität die*

---

<sup>200</sup> Um die Anonymität der Gesprächspartner zu wahren, wird im Folgenden für alle Interviewten die Abkürzung „Exp“ genutzt. Die Nummerierung der Experten erfolgt nach einer Logik, welche ebenfalls aus Anonymitätsgründen nicht offengelegt wird.

<sup>201</sup> Im Folgenden werden alle direkten Zitate der Interviews kursiv dargestellt, um diese von Zitaten aus wissenschaftlicher Literatur und sonstigen Sekundärquellen abzugrenzen und somit eine bessere Lesbarkeit sowie ein schnelleres Verständnis zu gewährleisten.

<sup>202</sup> Da im Zentrum dieser Arbeit nicht einzelne Wohnungseigentümer, sondern Eigentübertypen stehen, soll auch die Anonymität der in den Gesprächen behandelten Wohnungseigentümer gewahrt bleiben. Hierzu wurden die Namen der Eigentümer, wie bei den Gesprächspartnern, durch Abkürzungen ersetzt. Hierbei steht „OAI“ für ein „Unternehmen eines opportunistisch agierenden Investors“ sowie „WAI“ für ein „Unternehmen eines wertschöpfend agierenden Investors“ (siehe zur Erläuterung auch Kapitel 5.2.3). Darüber hinaus wird die Abkürzung „SWU“ für ein „städtisches Wohnungsunternehmen“ (eines der sechs Berliner Unternehmen), die Abkürzung „DWU“ für „klassische deutsche private Wohnungsunternehmen“ und die Abkürzung „GS“ für „Genossenschaften“ genutzt. Die Nummerierung der Unternehmen folgt ebenfalls einer Logik, die nicht offengelegt wird.

*Katastrophe war und im Prinzip sie jetzt schon wieder nacharbeiten können, nach drei oder vier Jahren nach der Sanierung“ (Exp#40). Somit können mit Bezug auf die Verhaltensweisen und Strategien opportunistischer Investoren im Umgang mit dem eigenen Bestand typische, in der wissenschaftlichen Diskussion bekannte, Aspekte belegt werden. In allen vier (Groß)Wohnsiedlungen wurde diese auf Transfereinkommen abzielende Vermietungsstrategie durch opportunistische Investoren ausgeführt.*

Neben den opportunistischen Investoren orientierten sich auch wertschöpfende Investoren in zwei Quartieren zeitweise an Transfereinkommensbeziehern, um Leerstände zu beseitigen. Dies geschah im Vergleich zu den opportunistischen Investoren durch temporäre Senkung der Mieten unter die lokalen Bemessungsgrenzen: *„Weil die [WAI#1] waren hier bereit Mietverzicht zu leisten. Es ist durchaus nicht nur so, dass hier die Mieten jetzt besonders günstig waren. Denn erstens sind es relativ viele Quadratmeter, also die Wohnungen sind vergleichsweise groß für Sozialen Wohnungsbau“ (Exp#12). Gerade die - im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau - teureren Mieten im Sozialwohnungsbau machten Mietverzicht von Investoren, welche über solche Bestände verfügten, zu einer wesentlichen Strategie, um Wohnungen für die Unterbringung von Transferleistungsempfängern durch die Jobcenter erschwinglich zu machen: „Was es früher hier gab, bis so vor zwei Jahren, waren Mietverzichtete. Weil ja die Mieten im Sozialen Wohnungsbau ja deutlich höher sind als im Freifinanzierten. Und gerade die WAI#1 viele Wohnungen vermieten konnte, nur in dem sie Mietverzichtete ausgesprochen hat“ (Exp#7). Gleichzeitig wurden durch die Investoren auch Bestandsinvestitionen auf ein Minimum reduziert: „Also, die WAI#1, muss man sagen, sehen Sie ja vielleicht selbst, wenn Sie hier durchgehen, (...) hat den höchsten Bedarf an Instandsetzung und Sanierung“ (Exp#29).*

Vor dem Hintergrund einer resilienten Quartiersentwicklung muss diese auf Transfereinkommensbezieher ausgerichtete Vermietungsstrategie sehr negativ bewertet werden. Hierbei wird vor allem die zunehmende Konzentration sozial schwacher Haushalte in den einzelnen Beständen kritisiert. In Quartieren, in denen Investoren einen Großteil des Wohnungsbestands besitzen, wirkt sich die Konzentration in den Wohnungsbeständen auch direkt auf das komplette Quartier aus. Hierbei ergeben sich negative Auswirkungen direkt auf die Dimensionen Konnektivität und strukturelles Potential. Mit Bezug auf die Konnektivität lässt sich zwar konstatieren, dass durch eine fehlende Mietermischung die Bildung von Beziehungskapital innerhalb von im Quartier dominanten Gruppen ermöglicht und gegebenenfalls erleichtert

wird, es jedoch kaum zur Etablierung von Überbrückungskapital und der Ausbildung von sozialen Netzwerken zwischen verschiedenen Statusgruppen kommen kann. Hinsichtlich des strukturellen Potentials der betroffenen Quartiere ergeben sich negative Auswirkungen durch die mangelnden Bestandsinvestitionen und den zunehmenden Verfall der Bausubstanz. Die ausbleibenden Investitionen wirken sich dann wiederum in zweierlei Hinsicht auf die Konnektivität der Quartiere aus: zum einen, da sich noch im Quartier lebende nichtsozialschwache Mieter nach qualitativ hochwertigerem Wohnraum in anderen Quartieren umschaun (vgl. Exp#40) und zum anderen, da solvente Haushalte nicht für die Wiedervermietung der qualitativ minderwertigen Wohneinheiten gewonnen werden können. Somit nutzen die Investoren weiterhin das Hartz IV-Modell, um die entstehenden Leerstände abzubauen, weshalb das Potential für die Bildung von Überbrückungskapital und somit die Konnektivität im Quartier weiter absinkt.

Neben der Wohnsituation ergeben sich in diesen Quartieren auch Auswirkungen auf das strukturelle Potential durch die mangelnde Kaufkraft, welche Auswirkungen auf Gewerbetreibende in den betroffenen Quartieren hat: *„(...) da ist irgendwie so wenig Empowerment da. Klagen tuen sie alle, aber wenn man irgendwie sagt: ‚Mensch Leute, guckt mal, es gibt die und die Möglichkeiten, aber ihr müsst mitmachen!‘ Das ist total schwierig (...). Und eigentlich sind sie selber nicht bereit, verdienen natürlich hier auch nicht furchtbar viel Geld. Weil wir haben über 60% Hartz IV-Empfänger. Also, das ist hier nicht die große Verdienstquelle“* (ebd.). Durch diese sehr niedrige Kaufkraft ergeben sich in jenen Quartieren Gewerbeleerstände und eine sehr geringe Gewerbediversifikation, welche sich stark auf konsumentenorientierte Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Lebensmitteldiscount, Frisör etc.) beschränkt. Auch hier wird die Verminderung des strukturellen Potentials in den Quartieren sowie die Unfähigkeit solcher Quartiere, die eigene Konnektivität zu erhöhen, deutlich. Diese Entwicklungen gehen auch mit einem negativen Image - insbesondere nach außen - einher: *„Weil wir haben auch schon in den letzten Monaten und Jahren erlebt, dass vor dem Hintergrund von kriminellen Vorgängen hier (...) die Medien (...) sehr daran interessiert sind, schlechte Nachrichten zu produzieren“* (Exp#29). Dieses negative Image kann zu einer kompletten Stigmatisierung des Quartiers führen: *„(...) wenn man (...) liest, gibt es eher so Ghetto-Stories oder sowas“* (Exp#6). Dies hat natürlich einen enorm negativen Einfluss auf die Konnektivität, da zum einen wohnungssuchende Haushalte, welche aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung über Wahlmöglichkeiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt verfügen, solche Quartiere meiden, zum anderen noch in den Quartieren lebende Haushalte mit ent-



sprechenden Wahlmöglichkeiten verunsichert werden und sich gegebenenfalls anderswo mit Wohnraum versorgen. An diesem Punkt besteht für diese Quartiere die Gefahr, in eine „poverty trap“ (HOLLING 2001, S. 400) zu geraten. Diese tritt ein, wenn Systeme über eine sehr geringe Konnektivität, ein sehr geringes strukturelles Potential sowie eine daraus resultierende extrem niedrige Resilienz verfügen und somit letztendlich der gesamte adaptive Zyklus kollabiert (vgl. ebd., S. 400).

Aktuell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich einige der geschilderten Grundbedingungen, welche die Unterbringung einkommensschwacher Haushalte in Berlin im Allgemeinen sowie in Beständen privater Investoren im Speziellen ermöglichten, zum Negativen entwickeln, sodass sich auch die Voraussetzungen für den Einfluss privater Investoren auf die Quartiersresilienz ändern. Zum einen kann die allgemeine Situation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt als äußerst angespannt bezeichnet werden, was sich in sehr geringen Leerständen, steigenden Mietpreisen und einer Neubautätigkeit, welche kaum der wachsenden Nachfrage gerecht wird, niederschlägt (vgl. SENSTADTUM 2014a, S. 8ff.). Ein wesentlicher Grund dafür ist das enorme Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Zuwanderung nach Berlin. Von 2011 bis 2014 verzeichnete Berlin einen Bevölkerungszuwachs von gut 170.000 Einwohnern (durchschnittlich ca. +42.500 pro Jahr). Dieser Zeitraum stellt eine enorme Zuspitzung eines bereits seit 2005 stattfindenden Trends des Bevölkerungswachstums dar. Das Wachstum erfolgte mit gut 72.000 zusätzlichen Einwohnern zwischen 2005 und 2010 (durchschnittlich ca. +12.000 pro Jahr) jedoch nicht ganz so rasch (vgl. IBB 2016b, S. 28). In Folge dieses - in den letzten Jahren - massiven Bevölkerungswachstums stieg die Zahl der Einwohner pro verfügbare Wohneinheit von 1,77 (2005) auf 1,88 (2014) (vgl. ebd., S. 20). Letztendlich ergibt sich vor allem in der Innenstadt eine Knappheit an erschwinglichem Wohnraum (vgl. SENSTADTUM 2014a, S. 8ff.). Ein Indiz für eine zunehmend angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt kann in der Entwicklung der Zahl von ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen (WBS) - deren Besitz den Zugang zu belegungsgebundenen Wohnungen ermöglicht - gesehen werden: während die Zahl der Wohnberechtigungsscheininhaber von 2005 bis 2010 noch um 43% auf gut 13.000 zurückging, da das mäßige Bevölkerungswachstum durch den noch vorhandenen Wohnungsleerstand aufgefangen werden konnte<sup>203</sup>, verdoppelte sich die Zahl der WBS-Inhaber zwischen 2010 und 2015 (vgl. IBB 2016a, S. 45ff.). Trotz dieses zunehmenden Bedarfs sinkt die Anzahl belegungsgebundener Mietwohneinheiten kon-

---

<sup>203</sup> Darüber hinaus war ein Großteil der belegungsgebundenen Wohnungen von den Belegungsbindungen freigestellt, wodurch man für ihren Bezug keinen WBS benötigte (vgl. IBB 2016a, S. 46).

stant: waren es 2003 noch 404.000 Wohneinheiten, sank diese Zahl bis 2012 auf 307.000 Einheiten. 2023 werden es nur noch 124.000 Einheiten sein (vgl. IBB 2014, S. 43). Somit wird es in den Wohneinheiten mit auslaufenden Bindungen zum einen möglich sein, die Mietpreise, insbesondere bei Neuvermietungen, schneller als zuvor anzuheben. Die Mietpreise werden dort, wo sie es aufgrund fehlender Anschlussförderung<sup>204</sup> nicht schon sind, über die lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum ansteigen und eine Unterbringung von Transfereinkommensempfängern erschweren. Zudem sind diese Wohneinheiten dann auch nicht mehr für die Vermietung an WBS-Inhaber vorgeschrieben. Es ist davon auszugehen, dass die neuen Investoren von den sich neu ergebenden Möglichkeiten der Mietanpassung nach oben Gebrauch machen werden. In der aktuell angespannten Situation des Berliner Mietwohnungsmarktes sind die Investoren nicht mehr zwingend auf Transfereinkommensempfänger angewiesen. Des Weiteren sind opportunistische Investoren in vielen Quartieren entweder aufgrund von Insolvenzen oder aufgrund realisierter Exit-Strategien kaum noch präsent. In drei der vier (Groß)Wohnsiedlungen, in denen ein Transfereinkommensmodell durch opportunistische Investoren beobachtet werden konnte, sind diese Bestände jetzt im Besitz wertschöpfender Investoren. Diese führen unter den aktuellen Bedingungen des Berliner Mietwohnungsmarktes das Hartz IV-Modell nicht mehr fort, sondern versuchen stattdessen bei Neuvermietungen auch an andere Statusgruppen zu vermieten: „(...) sie [WAI#6] gucken in zwei, drei Bereichen nochmal genauer hin (...). Sie sagen auch ganz häufig, dass sie ganz viele Selbstzahler jetzt haben“ (Exp#40). Auch in anderen Quartieren lässt sich mit dem Wechsel der Investoren ein Wandel der Vermietungsstrategie beobachten: „(...) da verhält sich die WAI#5 anders (...). Die wollen eine bisschen bessere Mischung haben, die wollen dort langfristig investieren“ (Exp#6). Neben der Vermietungsstrategie ist auch ein anderer Ansatz der neuen wertschöpfenden Investoren im Umgang mit den zum Teil heruntergekommenen Gebäudebeständen zu erkennen: „Die [WAI#5] gehen, wenn sie mit der energetischen Sanierung durchgehen, (...)“

---

<sup>204</sup> In diesem Zusammenhang muss das Instrument der Anschlussförderung kurz erläutert werden. Wie bereits erwähnt, liegen die Mieten im Sozialen Wohnungsbau in Berlin zum Teil deutlich über denen des freifinanzierten Wohnungsbaus, da die durch die Eigentümer zu erzielenden Kostenmieten weit über den Sozialmieten liegen. Um trotzdem die Sozialmieten zu garantieren, wurde die Differenz als Aufwendungszuschüsse (Grundförderung) durch den Senat an die Vermieter gezahlt. Diese Aufwendungszuschüsse wurden für die Wohnungen, welche in den Jahren zwischen 1987 bis 1997 gefördert wurden, gewährt und galten für 15 Jahre. Nach diesen 15 Jahren konnten die Eigentümer für weitere 15 Jahre Anschlussförderung beantragen (vgl. HOLM 2005c, S. 10). Somit gelang es die Mieten im Sozialen Wohnungsbau unter die lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum zu senken. Jedoch wurde 2002 beschlossen, aus der Anschlussförderung auszusteigen, sodass Eigentümer deren Grundförderung am 1. Januar 2003 endete, nicht weiter gefördert wurden. Dies betraf rund 28.000 Wohneinheiten (vgl. SENSTADTWO 2016b). Somit stiegen die Mieten in diesen Einheiten wieder über die lokalen Bemessungsgrenzen. Dies erklärt die Strategie einiger wertschöpfender Investoren, auf einem ehemals entspannten Wohnungsmarkt Mietverzichte zu leisten, um die Mieten wiederum unter die lokalen Bemessungsgrenzen zu senken und die Wohneinheiten für die Jobcenter hinsichtlich der Unterbringung von Hartz IV-Empfängern nutzbar zu machen.

*auch an die Gewerbeeinheiten ran (...). Also, sie haben ein (...) etwas umfassenderes Denken. Ich würde einfach sagen, im Moment agieren sie wie ein Bestandsentwickler, der diese Bestände die nächsten zehn, zwanzig Jahre entwickeln will“ (ebd.). Auch in anderen Quartieren führte der Aufkauf von Beständen durch wertschöpfende Investoren zu einer Aufwertung: „(...) weil diese sechs Blöcke hier (...) waren die einzigen, die noch gar nicht saniert sind. Und bisher ist auch noch nicht so viel passiert - aber wird passieren. Also, die WAI#2 will auch sanieren (...). Und wir wissen, dass es jetzt auch losgehen soll“ (Exp#31). Dieser generellen Aufwertungsstrategie hinsichtlich Bestand und Mieterschaft steht jedoch die aktuelle Knappheit verfügbarer Wohnungen in den Beständen der Investoren gegenüber, welche eine kurzfristige Mischung der Mieterschaft kaum zulässt: „Es gibt kaum Leerstand. Das heißt, wenn, dann kann man hier nur in kleinen Schritten noch was verändern (...). Insofern ist diese Zahl unter den paar Neuvermietungen (...) spiegelt sich noch nicht im Quartiersleben wider“ (Exp#40). Insbesondere bei Investoren, welche Bestände mit einem großen Anteil belegungsgebundener Wohnungen übernommen haben, wird ein Wechsel der Mieterschaft hin zu größeren Anteilen an Selbstzahlern nur schwer möglich sein.*

Anders stellt sich die Situation bei den wertschöpfenden Investoren dar, welche unter den Bedingungen eines vormals entspannten Mietwohnungsmarktes ihre Leerstandsquoten durch Mietverzichte senken konnten, um es den Jobcentern zu ermöglichen, Transfereinkommensbezieher in ihren Beständen unterzubringen. Diese Mietverzichte können von Seiten des Investors jeder Zeit zurückgenommen werden - eine Möglichkeit, die unter den aktuellen Gegebenheiten auch genutzt wird: „Und jetzt teilen die [WAI#1] dann zum Teil mit, in den Beständen hier, ihren Mietern: ‚Wir sind nicht mehr länger bereit diesen Mietverzicht zu leisten‘. Und dann kriegt man hier schon mal auf einmal eine Mieterhöhung von 159€. Und die ist auch zulässig“ (Exp#12). Da somit in den meisten Fällen Mietpreise über die lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum steigen und durch die Jobcenter nicht mehr übernommen werden, ist es möglich, einen rascheren Austausch der Mieterschaft zu forcieren: „Und das ist zum Beispiel auch einer der Gründe, warum es jetzt zunehmend Probleme mit den Jobcentern gibt. Weil die Sozialwohnungen dann einfach nicht mehr geeignet sind für Arbeitslose. Die sind zu teuer“ (Exp#7).

Insgesamt lässt sich für die privaten Investoren festhalten, dass die aktuellen Bedingungen des Berliner Mietwohnungsmarktes dafür sorgen, dass das Transfereinkommensmodell, welches notwendig war, um die einst hohen Leerstandsquoten drastisch zu senken, aktuell eine immer

geringere Rolle spielt - insbesondere bei Neuvermietungen. Wo es möglich ist, vermieten die Investoren ihre Wohneinheiten an Selbstzahler und einkommensstärkere Haushalte. Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt hilft ihnen bei der Realisierung dieses Vorhabens.

Für die Entwicklung der Resilienz der ehemals durch hohe Anteile von Transfereinkommensempfängern geprägten Quartiere ergibt sich hieraus eine Chance, die in einer ausgewogeneren sozialen Mischung der Bewohnerschaft zu sehen ist. Die Möglichkeit besteht, dass sich neben dem vorhandenen Beziehungskapital auch vermehrt Überbrückungskapital und somit Netzwerke zwischen den verschiedenen sozialen Gruppen ausbilden. Diese, die Konnektivität der Quartiere betreffenden, Entwicklungen werden von den neu in den Markt eingestiegenen wertschöpfenden Investoren, welche heruntergekommene Bestände opportunistischer Investoren aufkauften, durch die zunehmende Inwertsetzung des eigenen Gebäudebestands und somit der Steigerung des strukturellen Potentials der Quartiere ergänzt. Durch diesen angebotsseitigen Ansatz über die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Wohnungsbestand auch für einkommensstärkere Haushalte attraktiv zu machen, werden zusätzlich die Durchmischung der Mieterschaft und somit die Möglichkeiten für neue soziale Netzwerke und die Entstehung von Überbrückungskapital gefördert. Aufgrund der aktuell geringen Leerstände in ganz Berlin und der daraus resultierenden eher mittelfristig zu realisierenden Mischung der Mieterschaft werden auch die Effekte hinsichtlich der Entstehung neuer sozialer Netzwerke eine Entwicklung sein, welche nur langsam zu realisieren ist. Um dies zu beschleunigen, nutzen die neuen Investoren jedoch aggressivere Methoden, um Wohneinheiten für Neuvermietungen frei zu machen: „(...) also die [WAI#5] setzen jetzt Mietsäumnisse durch. Also, die klagen Leute jetzt raus, wenn monatelang die Miete nicht gezahlt wurde“ (Exp#6). Dadurch mag zwar eine schnellere Mischung der Bewohnerschaft erreicht werden, jedoch werden somit durch Beziehungskapital geprägte soziale Netzwerke innerhalb einzelner Gruppen zerstört.

Während die Fokussierung auf einkommensschwache Haushalte durch die Investoren zukünftig wohl weiterhin zurückgehen wird, lässt sich mit Blick auf die Vermietungspolitik städtischer Wohnungsunternehmen ein umgekehrter Trend feststellen. Diese werden durch politische Vorgaben hinsichtlich ihrer Vermietungspolitik zunehmend durch den Senat gelenkt, so dass das Ausnutzen der aktuellen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch eine entsprechende Vermietungspolitik nicht ohne weiteres möglich ist. Die zunehmende Abkehr von sozialschwachen Mietern, welche seit Mitte der 2000er beobachtet wurde, änderte sich seit

2012 deutlich. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt beschloss der Berliner Senat zusammen mit den sechs eigenen Wohnungsunternehmen das bereits erwähnte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) (vgl. SENSTADTUM 2012). Neben der Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands bestand eine der zentralen Bestimmungen dieser Vereinbarung darin, 50% aller freiwerdenden städtischen Wohneinheiten innerhalb des S-Bahn Ringes (als erweitertes Stadtzentrum Berlins) an WBS-Inhaber zu vermieten. Außerhalb des Zentrums wurde eine 33%-Quote vereinbart (vgl. ebd., S. 16). Somit sollte gewährleistet werden, dass die soziale Durchmischung in den Beständen, den Quartieren sowie letztendlich auch in der Stadt gewahrt bleibt. Die Umsetzung dieser Vereinbarung zeigte sich in den untersuchten Quartieren: *„Was allerdings ist, ist, dass die SWU#1 (...) halt jetzt wieder Wohnungen belegen müssen. Und die ganzen Leute mit Wohnberechtigungsschein und so kommen gerade in den (...) Kiez“* (Exp#17). Diese, durch den Senat vorgegebene, Vermietungspolitik wird jedoch nicht unkritisch gesehen, da die im Rahmen der Arbeit untersuchten Quartiere, welche bereits durch verschiedene Maßnahmen gefördert werden, meist durch eine Sozialstruktur geprägt sind, welche durch einen hohen Anteil von Transfereinkommensbeziehern charakterisiert ist: *„(...) und das ist eben auch nicht so richtig im Sinne von Quartiersmanagement. Wenn man die ganze Zeit dafür arbeitet, dass es eben besser wird und das die Leute hier bessere Bedingungen haben und dann gibt es halt so eine Belegungsbindung und alles geht wieder von vorne los (...)“* (ebd.). Somit stehen sich hier sozialpolitische Interessen der Wohnungsversorgung sowie Interessen der Quartiersentwicklung gegenüber.

Neben dieser veränderten Vermietungspolitik konnten auf der anderen Seite Erkenntnisse der statistischen Analyse<sup>205</sup>, welche auf eine zunehmende Öffnung der Wohnungsunternehmen für Selbstzahler und einkommensstärkere Statusgruppen hinwies, in einigen Fällen auch im Rahmen der geführten Interviews in den Quartieren bestätigt werden: *„Also, das da halt auch so ein Austausch angestrebt wird, das wird natürlich wahrgenommen. Und natürlich wird dann auch seitens der SWU#1 auf Bonität geguckt, da wo es eben möglich ist. Und Bonität heißt dann gegebenenfalls, dass dann eben (...) das zweitverdienende Architektenehepaar den Zuschlag bekommt“* (Exp#22). Diese durchaus ambivalente Vermietungspolitik ist im Sinne einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung zu kritisieren, da versucht wird, den Anteil

---

<sup>205</sup> Hierbei sei nochmals auf den zeitlichen Unterschied zwischen der statistischen Analyse (für das Jahr 2011) sowie der geführten Interviews (2014/2015) hingewiesen. Somit konnte sich die durch den Senat vorgegebene, veränderte Vermietungspolitik noch nicht in den Ergebnissen der statistischen Analyse, jedoch bereits in den Ausführungen im Rahmen der Interviews widerspiegeln.

der Wohneinheiten, welcher nicht durch die Belegungsbindungen betroffen ist, im wirtschaftlichen Sinne bestmöglich zu vermieten (vgl. ebd.). Für das Quartier ergibt sich somit eine größere Durchmischung der Bewohnerschaft, jedoch ist in dieser Strategie auch wirtschaftliches Kalkül zu sehen. Das Mietenbündnis legt nicht nur Quoten hinsichtlich des Sozialstatus der Haushalte fest, sondern unter anderem auch Mieterhöhungseinschränkungen für alle Haushalte und eine Absenkung der Modernisierungsumlage<sup>206</sup> unter die gesetzlichen Vorgaben sowie weiterhin das Ziel der wirtschaftlichen Konsolidierung und Stabilisierung der städtischen Wohnungsunternehmen (vgl. SENSTADTUM 2012, S. 9ff.). Dabei geraten die Wohnungsunternehmen in eine schwierige Situation zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialpolitischem Auftrag. Da durch die Vorgabe von Vermietungsquoten ein bestimmter Anteil des Wohnungsbestands für die Erfüllung sozialpolitischer Aufgaben vorgehalten werden soll, müssen die wirtschaftlichen Ansprüche über den Rest des Bestands erfüllt werden. Diese Spannungslage zwischen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Vorgaben wurde auch in den Quartieren offenkundig: *„Dass sie [SWU#5] natürlich immer noch ihre wirtschaftlichen Interessen haben, na ja logisch. Also, das haben wir bemerkt“* (Exp#21). Die Vermietungspolitik der städtischen Wohnungsunternehmen wird im Vergleich zu den privaten Investoren - dies mag auch durch die politischen Vorgaben begründet sein - jedoch insgesamt als recht ausgeglichen bewertet: *„Aber die [SWU#3] gucken einfach bei der Vermietung etwas genauer hin (...). Es gibt schon Probleme, aber man merkt, dass dort die Vermietungsstrategie nicht verkehrt ist, weil sie schon sehr genau sich ihre Bewohnerstruktur angucken“* (Exp#40).

Auch hinsichtlich des Umgangs mit dem Gebäudebestand unterscheiden sich die städtischen Wohnungsunternehmen von den Investoren, da hier vielfach ein wesentlich höheres Engagement hinsichtlich grundlegender Sanierungen der Bestände zu beobachten ist: *„(...) die kommunale Gesellschaft, die SWU#5, hat modernisiert. Die privaten Gesellschaften haben alle nicht modernisiert. Sieht man sehr schön (...). Links WAI#1, sieht man die Häuser, an denen ist seit 40 Jahren nichts gemacht worden. Recht SWU#5, alles pikobello, frisch saniert. Genau, da sieht man dann schon deutlich den Unterschied“* (Exp#7). Dieses Engagement, gerade auch im Unterschied zu privaten Investoren, konnte auch in anderen Quartieren beobachtet werden: *„Also, die SWU#1 ist schon weitaus weiter mit ihren Sanierungen“* (Exp#8).

---

<sup>206</sup> Hinsichtlich der Mieterhöhungen wurde anstatt der üblichen 20% in drei Jahren (wenn der lokale Mietspiegel diese zulässt) eine Beschränkung der Mieterhöhung auf 15% in vier Jahren beschlossen. Die mögliche Modernisierungsumlage wurde von 11% auf 9% gesenkt (vgl. SENSTADTUM 2012, S. 15).

Insgesamt fällt das Sanierungsengagement bei den städtischen Wohnungsunternehmen jedoch nicht ganz einheitlich aus. So konnten in einzelnen Quartieren durchaus auch Bestände identifiziert werden, welche in den Investitionsstrategien einiger städtischer Wohnungsunternehmen weniger Bedeutung aufwiesen: „*Aber für die SWU#4 ist es halt wirklich nur ein Mini-Bestand und die sind ja gerade sehr damit beschäftigt anderswo die ganzen Sanierungen zu machen, sodass sie das auch sehr verfallen lassen*“ (Exp#17). Dieses Investitionsverhalten bestätigt die im zweiten Kapitel erläuterten Erfahrungen, beispielsweise aus den Stadtumbauprogrammen (vgl. u. a. BMVBS & BBR 2007a, S. 1; BBSR 2010, S. 87), wo Investitionen in den eigenen Bestand jeweils von dessen Größe abhängen.

Bewertet man nun die Bestandsbewirtschaftung der städtischen Wohnungsunternehmen mit Blick auf eine resiliente Quartiersentwicklung, muss dies - wie bei den privaten Investoren - bezüglich der beiden Dimensionen der Quartiersresilienz geschehen. Hinsichtlich der Dimension Konnektivität wird ein potentiell positiver Einfluss auf das Quartier ermöglicht. Legt man das Ziel der Durchmischung der Quartiersbewohnerschaft zugrunde, wird der Vorgabe des Senats, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten an sozialschwächere Haushalte zu vermieten, eine Vergabe der nicht gebundenen Wohnungen an einkommensstärkere Haushalte gegenübergestellt. So wird es im Quartier ermöglicht, dass sich neben Beziehungskapital auch Überbrückungskapital aufbaut. Da jedoch, wie bereits im zweiten Kapitel diskutiert, die reine Allokation verschiedener sozialer Gruppen in räumlicher Nähe noch kein Garant für soziale Beziehungen innerhalb der Bestände und Quartiere ist, muss an dieser Stelle betont werden, dass die Allokationsstrategie der städtischen Unternehmen zuerst einmal nicht mehr als eine Möglichkeit zum Aufbau des Überbrückungskapitals darstellt. Jedoch ist die prinzipielle Schaffung dieser Möglichkeiten im Vergleich mit den privaten Investoren im Sinne resilienter Quartiersentwicklung als positiver zu bewerten.

Zwei weitere Aspekte hinsichtlich der Bildung von Sozialkapital ergeben sich durch die praktizierte Mieterallokation: durch die vom Berliner Senat vorgegebene Vermietungsquote von 50% (bzw. 33%) an einkommensschwache Gruppen sowie der daraus resultierenden Präferenz der städtischen Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Vermietung der übrigen Wohneinheiten vornehmlich an eher einkommensstärkere Gruppen, ergeben sich neben der Durchmischung auch die Ansiedlung eher homogener und sich in ihren Sicht- und Verhaltensweisen ähnlicher Haushalte. Dies sorgt dafür, dass neben der Möglichkeit zur Bildung von Überbrückungskapital auch weiterhin das für den Erfahrungsaustausch innerhalb einzelner Grup-

pen relevante Beziehungskapital erhalten bleibt. Somit sind in den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen und somit auch in Quartieren, in denen sie über einen größeren Bestand verfügen, die Möglichkeiten zur Bildung vielfältiger sozialer Beziehungen und Netzwerke gegeben. Darüber hinaus besteht in dieser recht ambivalenten Vermietungsstrategie auch die Gefahr einer Segmentierung der Bestände in sozialer Hinsicht und somit einem Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Sicht- und Verhaltensweisen, welche die Entstehung von Überbrückungskapital erschweren können. Durch die „Nichtbeachtung von Normalverdienern“, die zum einen oberhalb der Einkommensgrenzen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines liegen und somit nicht für den Bezug der belegungsgebundenen Wohnungen in Frage kommen und zum anderen in Hinblick auf die Vermietung der nichtbelegungsgebundenen Wohneinheiten mit einkommensstärkeren Haushalten konkurrieren, fehlt hier ein soziales Bindeglied. Darüber hinaus führt der Umgang der städtischen Wohnungsunternehmen mit dem nichtbelegungsgebundenen Wohnungsbestand, insbesondere in den Innenstadtlagen, wo die Nachfrage - auch durch einkommensstärkere Haushalte - besonders stark ist, zum Teil auch zur Erosion bestehender Netzwerke, welche sich durch den indirekt erzwungenen Fortzug einzelner Haushalte ergibt: *„Einer ist jetzt gerade gestern ausgetreten [aus dem Quartiersrat], weil er (...) wegziehen wird. Er wäre gerne hier geblieben, aber er meinte, dass für sich von den Mieten her, hat er jetzt hier eigentlich keine Chance im Viertel<sup>207</sup> umzuziehen und da was Bezahlbares zu finden“* (Exp#22). Weiterhin kann im selben Quartier die Erosion von Netzwerken beobachtet werden: *„Einfach nur aus den Gesprächen, sei es, wenn ich hinten beim Bäcker bin, mich mit dem unterhalte und der mir erzählt, er wohnt hier schon seit drei Jahrzehnten und während dessen sind in dem Haus, früher waren es alles Türken, meinte er und jetzt, jeder der neu einzieht ist irgendwie deutsch oder meinetwegen spanisch oder sowas“* (ebd.). In diesem Zusammenhang kann es auch durchaus zu Vorbehalten gegenüber neuen Quartiersbewohnern kommen: *„Auch dann mit neuen Quartiersratsmitgliedern, die meinetwegen auch neu im Kiez sind (...). Das sie gleich so ein bisschen mit Vorurteilen konfrontiert werden, so aller: „Ach so, du bist jetzt die, wegen der jetzt hier andere wegziehen müssen. Du bist die Gutverdienende“* (ebd.). Solche sich ergebenden sozialen Spannungen sind der Bildung von Überbrückungskapital eher abträglich und tragen nicht zur Erhöhung der Quartiersresilienz bei. Zwar mag dies in dieser Form nur in einem Innenstadtquartier beobachtet worden sein, jedoch zeigt dies, dass die Vermietungspolitik der städtischen Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Resilienz der Quartiere (insbesondere auf die Konnektivität) durchaus ambivalent zu bewerten ist.

---

<sup>207</sup> Quartier mit einem Großteil des Wohnungsbestands im Besitz einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.



Insgesamt kann den städtischen Wohnungsunternehmen in Hinblick auf die Dimension Konnektivität im Rahmen ihrer Bestandsbewirtschaftung ein positiverer Einfluss auf die Quartiersresilienz in Berlin im Vergleich zu den Investoren bescheinigt werden, da sie die Bildung von sozialen Netzwerken verschiedener Qualitäten durch die Vermietung an verschiedene soziale Gruppen zumindest ermöglichen.

Für die Dimension des strukturellen Potentials ergibt sich der Mehrwert der städtischen Wohnungsunternehmen in Bezug auf eine resiliente Quartiersentwicklung hinsichtlich ihrer intensiven Auseinandersetzung mit der physischen Beschaffenheit ihrer Bestände und der recht intensiven Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit. In Quartieren mit einer Dominanz des städtischen Wohnungsbestands wird durch umfangreiche Maßnahmen am Gebäudebestand das strukturelle Potential des Quartiers deutlich erhöht. Hieran lässt sich, wie zuvor bei den Investoren, der Zusammenhang zur Konnektivität des Quartiers feststellen. Durch die Aufwertung des Bestands ergeben sich Potentiale für die Vermietung an Mieterschichten, welchen die unsanierten Bestände qualitativ bisher nicht genügten. Somit ergibt sich auch nachfrageseitig die Möglichkeit zur sozialen Durchmischung in Folge von Neuvermietungen und somit das Potential neuer lokaler Netzwerke durch Überbrückungskapital, welche die Konnektivität innerhalb des Quartiers erhöhen. Auf der anderen Seite besteht durch die Aufwertungsmaßnahmen auch die Gefahr, dass die im Anschluss an die Sanierung zulässigen Mieterhöhungen zur finanziellen Überforderung einzelner Haushalte oder gar größerer Anteile der Bestandsmieter führen. Somit würde es in der Folge zur Erosion sozialer Netzwerke und einer Absenkung der Quartierskonnektivität kommen. Um hier vorzubeugen, wurde im Rahmen des Mietenbündnisses die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 9% beschlossen. In den Quartieren konnte bestätigt werden, dass die Maßnahmen weitestgehend sozialverträglich gehalten werden: *„Da haben die [SWU#1] schon gesagt: ‚Wir machen das behutsam!‘, damit sie eben auch die Mieter halten können“* (Exp#46). Auch in weiteren Quartieren konnte dies bestätigt werden: *„Und die SWU#5 macht also auch sukzessive, also auch energetisch, und versuchen also dort (...) auch mietkostenneutral zu sanieren“* (Exp#29). Somit wird deutlich, dass die Modernisierungsmaßnahmen möglichst nicht auf Kosten der Bestandsmieter durchgeführt werden.

### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Abschließend lässt sich die zweite Teilfrage dieser Arbeit dahingehend beantworten, dass festgestellt werden kann, dass sowohl die städtischen Wohnungsunternehmen als auch die pri-

vaten Investoren durch ihre Bestandsbewirtschaftung massiv auf die Resilienz von Quartieren Einfluss nehmen. Je größer ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand der einzelnen Quartiere ist, desto mehr wirkt sich ihre Bestandsbewirtschaftung dabei auf das gesamte Quartier aus. Wesentliche Aspekte, welche die Resilienz in den Quartieren beeinflussen, sind die Bewohnerstruktur und die Investitionen in die Wohnungsbestände. Über die Mieterauswahl nehmen die Eigentümer massiven Einfluss auf die soziale Umwelt des Quartiers und somit auf die Bildung und Qualität sozialer Netzwerke bzw. auf das lokale Sozialkapital. Die Konnektivität und dadurch auch die Resilienz innerhalb des Quartiers werden massiv beeinflusst. Über die Investitionsmaßnahmen in die eigenen Bestände nehmen die Eigentümer auf die physische Qualität des Quartiers Einfluss und somit auf dessen strukturelles Potential. Es wurde auch deutlich, dass sich Mieterstruktur und Bestandsinvestitionen und somit Konnektivität und strukturelles Potential der Quartiere gegenseitig beeinflussen, weswegen diese beiden Aspekte im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung nie isoliert voneinander analysiert und bewertet werden sollten.

Den städtischen Wohnungsunternehmen kann insgesamt ein positiverer Einfluss auf die Resilienz der Quartiere bescheinigt werden. Dies begründet sich zum einen in der größeren Mischung ihrer Mieterschaft sowie durch die intensiveren Investitionen in ihren Wohnungsbestand bei gleichzeitig größtmöglicher Sozialverträglichkeit der Maßnahmen. Hierbei spielt der politische Einfluss des Berliner Senats eine entscheidende Rolle. Die aktuelle Rolle der städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung kann aufgrund ihrer Bestandsbewirtschaftung generell eher als Unterdrücker/suppressor charakterisiert werden, da sie einen positiven Mehrwert für die Quartiere generieren. Es wurde jedoch auch gezeigt, dass einige der politischen Vorgaben im Sinne resilienter Quartiersentwicklung kritisch zu bewerten sind. Am Beispiel des Verhaltens des Berliner Senats wurde deutlich, dass für die städtischen Wohnungsunternehmen politische Vorgaben wesentlich relevanter waren als die Wohnungsmarktentwicklungen der Stadt. Der politischen Vorgabe zur wirtschaftlichen Konsolidierung und Dividendenausschüttung ab 2007 stand eine entspannte Wohnungsmarktsituation entgegen, welche die Realisierung dieser Ziele aus wohnungswirtschaftlicher Sicht erschwerte. Der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation, welche die Realisierung wirtschaftlicher Ziele erleichtern würde, steht die politische Vorgabe gegenüber, zugunsten einer sozialverträglichen Vermietungspolitik wirtschaftliche Potentiale nicht vollständig auszuschöpfen. Somit muss der Einfluss städtischer Unternehmen auf die Quartiersresilienz nicht

nur bezüglich ihrer eigenen Bestandsbewirtschaftung, sondern immer auch vor dem Hintergrund politischer Vorgaben und Strategien der öffentlichen Eigentümer bewertet werden.

Mit Blick auf die Bewirtschaftungsstrategien privater Investoren und deren Einfluss auf die Quartiersresilienz muss zwischen opportunistischen Investoren und wertschöpfenden Investoren unterschieden werden. Auch wenn zum Teil bei wertschöpfenden Investoren die Realisierung des Hartz IV-Modells beobachtet wurde, wurde dieses von opportunistischen Investoren wesentlich flächendeckender angewandt. Diese Strategie hatte einen extrem negativen Einfluss auf die Resilienz von Quartieren, da sowohl durch die Konzentration von Transfereinkommensempfängern als auch durch die ausbleibenden Bestandsinvestitionen sowohl die Konnektivität als auch das strukturelle Potential der betroffenen Quartiere massiv abgesenkt wurde. Opportunistische Investoren können durch ihre Bestandsbewirtschaftung eher als Verstärker/enhancer hinsichtlich der Quartiersresilienz beschrieben werden, da sie Herausforderungen im Quartier tendenziell eher schaffen bzw. verstärken. Die aktuellen Bewirtschaftungsstrategien der wertschöpfenden Investoren tragen derzeit zur Steigerung der Quartiersresilienz bei, da zum einen intensivere Bestandsinvestitionen zu beobachten sind und zum anderen versucht wird, die Mieterschaft stärker zu mischen. Hierbei agierten die Investoren jedoch oft weniger sozialverträglich als die städtischen Wohnungsunternehmen. Die durch eine veränderte Bestandsbewirtschaftung generell gesteigerte Resilienz der Quartiere wird partiell durch die Erosion bestehender sozialer Netzwerke sowie entstehender Unsicherheit im Quartier wieder gesenkt. Im Sinne der strukturellen Quartierspotentiale kann ihre Bestandsbewirtschaftung als suppressor bewertet werden, da Aufwertungsmaßnahmen die physischen Potentiale der Quartiere massiv steigern. Aufgrund der damit jedoch oft einhergehenden wenig sozialverträglichen Begleitumstände dieser Maßnahmen (massive Mieterhöhungen etc.) agieren sie auch als enhancer, da hierdurch das Quartier (bzw. dessen Bewohner) Stress ausgesetzt werden.

Am Beispiel der Investoren zeigt sich, dass die Bewirtschaftungsstrategien und damit auch die Resilienz der Quartiere in entscheidendem Maße von den aktuellen Gegebenheiten der Wohnungsmärkte abhängen. Die Realisierung der aktuellen Bewirtschaftungsstrategien wird wesentlich durch den aktuell angespannten Berliner Wohnungsmarkt begünstigt. Somit muss der Einfluss privater Investoren auf die Quartiersresilienz und deren Bewertung auch immer in Hinblick auf die aktuellen Bedingungen der lokalen Wohnungsmärkte erfolgen.

Neben der Bewertung der Erkenntnisse der Bestandsbewirtschaftungsstrategien der Eigentümer in Bezug auf eine resiliente Quartiersentwicklung sollen die vorgestellten Ergebnisse abschließend im Zusammenhang mit den Folgen von Privatisierung, Globalisierung und Finanzialisierung der Wohnungsversorgung in Berlin diskutiert werden. Es kann festgehalten werden, dass bisher noch keine großflächige Verdrängung aus Beständen privater Investoren stattfand. Somit unterscheiden sich die Befunde massiv von Erkenntnissen aus anderen europäischen sowie US-amerikanischen Metropolen. In Städten wie New York (vgl. FIELDS & UFFER 2016, S. 1490ff.) oder London (vgl. ATKINSON 2000a, S. 311ff.; ATKINSON 2000b, S. 151ff.) führte die Finanzialisierung des Wohnens zu massiver Verdrängung von sozial schwachen Haushalten. Dass dieser Prozess in Berlin bisher noch nicht großflächig einsetzte, ist auf einige spezifisch lokale sowie nationale Charakteristika zurückzuführen: die globale Finanzkrise sorgte ab 2007 dafür, dass auch in Berlin sowohl opportunistische als auch wertschöpfende Investoren (zumindest in Teilbeständen) Transfereinkommensbezieher nicht nur als Mieter akzeptierten, sondern diese aggressiv anwarben, um Leerstände in den Beständen abzubauen und ihre Liquidität sicherzustellen. Ein Grund dafür ist in den sozialpolitischen Richtlinien im Zusammenhang mit Hartz IV zu sehen: 85% der privatisierten Bestände in Berlin befanden sich in Wohngebieten, welche im Rahmen der lokalen Bemessungsgrenzen für Wohnraum lagen (vgl. HOLM 2008, S. 106). Somit konnte eine Mietübernahme durch die Jobcenter erfolgen, was es für die Investoren attraktiv machte, eben jene Hartz IV-Haushalte anzuwerben. Ein weiterer Grund kann auch in der Entwicklung der deutschen Wohnraumförderung gesehen werden. Während die Wohnraumförderung nach dem Zweiten Weltkrieg durch massive Objektförderung gekennzeichnet war, hat sich dies immer mehr zu einer reinen Subjektförderung, insbesondere durch Wohngeldzahlungen, gewandelt (vgl. KÜHNE-BÜNING et al. 2005, S. 237ff., 259ff.). Berlin ist für diesen Wandel ein passendes Beispiel: während der Senat von 2004 bis 2014 nicht eine einzige neue Wohnung im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet hat (vgl. IBB 2014, S. 16; IBB 2016b, S. 16), wurden die Wohngeldzuschüsse gesteigert. Obwohl die Zahl von Wohngeldempfängern insgesamt von 23.902 (2007) auf 17.285 (2015) zurückging, stiegen die durchschnittlichen monatlichen Wohngeldzahlungen an beziehende Haushalte von 81€ auf 112€ im selben Zeitraum (vgl. AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2008, 2015). Durch diese Wohngeldzahlungen wird die Zahlungsfähigkeit von einkommensschwachen Haushalten künstlich erhöht. Somit werden diese in die Lage versetzt, Mietzahlungen für Wohnraum zu leisten, welche ohne das Wohngeld nicht möglich wären.

Insgesamt muss jedoch festgehalten werden, dass die auf Transfereinkommen ausgerichtete Vermietungsstrategie der Investoren keine altruistische Geste an einkommensschwache Berliner Haushalte war, sondern lediglich durch die Nichtumsetzbarkeit ihrer ursprünglichen Geschäftsmodelle begründet war. Dies zeigt sich in der aktuellen angespannten Mietwohnungsmarktsituation, in deren Folge eine vermehrte Abkehr vom Hartz IV-Modell beobachtet werden kann. Dass die Sorge von Seiten des Berliner Senats hinsichtlich der zukünftigen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Mieter - auch in Hinblick auf die veränderten Bewirtschaftungsstrategien privater Investoren sowie deren wieder zunehmendes Kaufengagement auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt - existent ist, zeigt sich in den Beschlüssen zum Mietenbündnis 2012 sowie dem Anfang 2016 in Kraft getretenen „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz)“ (vgl. SENJUV 2015a). Neben Regelungen zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin („Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin“) werden auch die städtischen Wohnungsunternehmen durch verschiedene Beschlüsse stärker als bisher in die Pflicht genommen, Wohnraum an sozialschwache Haushalte zu vermieten. Somit wird die Neuausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen hin zu einer sozialeren Wohnraumversorgung weiter fortgesetzt und folgt der Argumentation, dass die städtischen Wohnungsunternehmen verantwortlich für eine sozialverträgliche Vermietungspolitik sind. Weiterhin kann diese Fortführung des schon im Mietenbündnis 2012 verankerten Kurswechsels als Maßnahme des Berliner Senats verstanden werden, die eigenen Wohnungsunternehmen auf einen Weg zurückzuführen, welcher Mitte der 2000er durch die übermäßige Betonung ökonomischer Gesichtspunkte verlassen wurde - nämlich die „Versorgung von einkommensschwachen Haushalten und Haushalten mit Marktzugangsproblemen“ (HARMS 2007, S. 58). Obwohl KOFNER argumentiert, dass „the substitution of public equity through private equity is surely irrevocable“ (KOFNER 2006, S. 7), kann die aktuelle Politik des Senats hinsichtlich der Ausweitung des landeseigenen Wohnungsbestands, auch durch Rückkauf, durchaus das Gegenteil belegen. Berlin kann innerhalb Deutschlands Vorbildcharakter für andere Kommunen einnehmen: durch die Reorientierung auf den eigenen Wohnungsbestand hat die Stadt die Chance, eine neue Phase der Wohnungspolitik einzuleiten und für andere Städte und Kommunen, welche mit ähnlichen Herausforderungen hinsichtlich der Versorgung von, insbesondere einkommensschwachen, Haushalten mit preisgünstigem Wohnraum konfrontiert sind, als Beispiel zu dienen. Die Ergebnisse zeigen auch, dass diese Wohnraumversorgungspolitik im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung durchaus kritisch zu bewerten ist und somit ein Spannungsfeld zwischen so-

zialer Wohnraumversorgung und resilienter Quartiersentwicklung entsteht, in welchem sich Senat, Bezirke, Quartiere sowie (städtische) Wohnungsunternehmen aktuell bewegen.

Nachdem nun die zweite Teilfrage dieser Arbeit beantwortet wurde, soll es im Folgenden darum gehen, das Engagement der Wohnungseigentümer in den Quartieren - über deren Kernkompetenz als Bestandsbewirtschafter von Wohnraum hinaus - zu erfassen, zu systematisieren und vor dem Hintergrund resilienter Quartiersentwicklung zu bewerten.

## **5.2 Engagement im Quartier und resiliente Quartiersentwicklung**

Dieses zweite Teilkapitel der Ergebnisdarstellung dient der Beantwortung der dritten Teilfrage (Inwiefern tragen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren durch Engagement im Quartier zu resilienter Quartiersentwicklung bei?). Hierbei knüpft die Fragestellung an den im zweiten Kapitel dargelegten Forschungsstand zu Wohnungseigentümern in der Quartiersentwicklung an, welcher bisher durch eine unzureichende Beachtung wohnungswirtschaftlichen Engagements in einem erweiterten Quartierskontext und eine noch immer zu starke Konzentration auf Maßnahmen im Bestand charakterisiert ist. Vor dem Hintergrund der in der wissenschaftlichen Diskussion sowie in der Planungspraxis geforderten Öffnung der Wohnungseigentümer für das Quartier als Handlungsebene sollten sich auch wissenschaftliche Untersuchungen diesem Aspekt nicht verschließen und konkrete Maßnahmen der Wohnungseigentümer sowie Faktoren und Determinanten des Engagements der Wohnungswirtschaft jenseits des eigenen Wohnungsbestands identifizieren, diskutieren und systematisieren. Wie bereits dargelegt, findet Forschung in diesem Themenfeld bisher nur bruchstückhaft statt, lässt die nötige Systematisierung vermissen und ist somit kaum in der Lage, einen relevanten Beitrag hinsichtlich des Engagements verschiedener Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung zu leisten. Neben der Weiterentwicklung der zuvor geschilderten Debatte zielt die Teilfrage auch darauf ab, das Engagement der Wohnungseigentümer vor dem Hintergrund resilienter Quartiersentwicklung zu diskutieren. Dadurch wird der Kenntnisstand hinsichtlich Resilienz im Allgemeinen sowie Quartiersresilienz im Speziellen um Systemkomponenten (hier Akteure im Quartier) erweitert, um in Kombination mit der zuvor beantworteten Teilfrage 2 ein komplexes Bild der Auswirkungen des Handelns von Wohnungseigentümern auf resiliente Quartiersentwicklung zu erhalten.

Die Beantwortung dieser dritten Teilfrage wird sich neben der Darstellung und der Diskussion des Engagements von Wohnungseigentümern generell darüber hinaus auch dem Engagement der in dieser Arbeit zentralen Wohnungseigentümer im Speziellen widmen.

Methodisch wurden - wie im vierten Kapitel dargelegt - die Erkenntnisse aus den Interviews in den 33 Berliner Quartieren genutzt und systematisch ausgewertet. Hierzu wurde das transkribierte Interviewmaterial mit Hilfe der qualitativen Inhaltsanalyse nach MAYRING ausgewertet (vgl. MAYRING 2002, S. 114ff.). Im Rahmen dieser wurden zwei verschiedene Analysetechniken miteinander kombiniert: in einem ersten Schritt wurde die Technik der inhaltlichen Strukturierung gewählt, welche das Ziel verfolgt, „bestimmte Themen, Inhalte, Aspekte aus dem Material herauszufiltern“ (MAYRING 2007, S. 89). Somit werden hierbei bestimmte Kategorien deduktiv auf das Material angewendet. Diese Kategorien („(Nicht)<sup>208</sup>Engagement“ und „Determinanten des (Nicht)Engagements“) ergaben sich aus den Unterfragen und dem daraus abgeleiteten Gesprächsleitfaden<sup>209</sup>. Hierzu wurden alle Textpassagen<sup>210</sup> aus dem Material herausgearbeitet, welche zum einen auf ein (Nicht)Engagement der Wohnungswirtschaft über deren eigenen Wohnungsbestand hinaus, zum anderen auf Gründe und Erklärungen dessen hindeuteten. Insgesamt ergaben sich hierdurch 1.920 zu analysierende Texteinheiten<sup>211</sup>. Da jedoch die Intention dieser dritten Teilfrage in der Identifikation verschiedener Formen und Erklärungen für das (Nicht)Engagement der Wohnungswirtschaft bestand, musste an dieser Stelle noch eine, im Sinne des explorativen Charakters dieser Untersuchung, induktive Analyse folgen. Dieser zweite Schritt war daher notwendig, da bisher kaum tiefergehende theoretische Ideen, Konzepte sowie Hypothesen vorliegen, welche über die beiden Hauptkategorien hinaus auf das transkribierte Material hätten angewendet werden können. Folglich musste für die weitere Analyse ein induktives Vorgehen gewählt werden, um mögliche weitere Kategorisierungen der beiden Hauptkategorien durchführen zu können.

---

<sup>208</sup> Da im Rahmen dieser Teilfrage auch die Identifikation von Determinanten von zentraler Bedeutung ist, sind auch das Nichtengagement der Eigentümer sowie dessen Begründungen als hochrelevant anzusehen.

<sup>209</sup> Hierbei widerspricht dieser erste deduktive Schritt nicht dem sonst explorativen Charakter der Untersuchung und dem ansonsten induktiven Analyseverfahren, da der Aspekt der Theoriegeleitetheit eines der wesentlichen Merkmale der qualitativen Inhaltsanalyse ist. Dies meint nicht, dass die Auswertung des (Text)Materials anhand theoretischer Konzepte zu erfolgen hat, sondern, „dass die Analyse einer präzisen theoretisch begründeten inhaltlichen Fragestellung folgt“ (MAYRING 2010, S. 57). Die beiden Kategorien „(Nicht)Engagement“ und „Determinanten des (Nicht)Engagements“ ergaben sich in diesem Sinne genau aus einer solchen theoretisch begründeten inhaltlichen Fragestellung.

<sup>210</sup> Im Sinne von MAYRING wurde die Kodiereinheit, also die kleinste textliche Analyseeinheit, auf eine Wortgruppe festgelegt. Die Kontexteinheit, also die größte kodierte Texteinheit, war der Absatz (vgl. MAYRING 2007, S. 53).

<sup>211</sup> Hierbei konnten 1.217 Texteinheiten für die Kategorie „(Nicht)Engagement“ sowie 703 Texteinheiten für die Kategorie „Determinanten des (Nicht)Engagements“ herausgearbeitet werden.

Mit der Zusammenfassung wurde eine zweite Auswertungsform der qualitativen Inhaltsanalyse gewählt, welche das Ziel hat, „das Material so zu reduzieren, dass die wesentlichen Inhalte erhalten bleiben, durch Abstraktion einen überschaubaren Corpus zu schaffen, der immer noch Abbild des Grundmaterials ist“ (MAYRING 2010, S. 65). Diese Zusammenfassung wurde jedoch nicht auf das gesamte Textmaterial, sondern lediglich auf die zuvor durch die inhaltliche Strukturierung herausgearbeiteten 1.920 Texteinheiten angewendet. Diese Textstellen wurden dem Ablaufmodell der zusammenfassenden Inhaltsanalyse, bestehend aus Paraphrasierung, Generalisierung sowie Reduktion, folgend (vgl. MAYRING 2007, S. 60ff.), zu einem verfeinerten Kategoriensystem zusammengestellt<sup>212</sup>.

Im Folgenden soll nun zuerst das Engagement der Wohnungseigentümer und das hierbei herausgearbeitete Kategoriensystem hinsichtlich verschiedener Formen des Engagements vorgestellt werden.

### 5.2.1 Formen des Engagements

Die Beantwortung der Unterfrage 3.1 (Wie beteiligen sich Wohnungseigentümer über ihren Bestand hinaus konkret an der Quartiersentwicklung?) stützt sich auf die 955<sup>213</sup> Texteinheiten für die Kategorie „Engagement“, welche durch die inhaltliche Strukturierung aus dem Textmaterial generiert und mit Hilfe der zusammenfassenden Inhaltsanalyse in ein Kategoriensystem mit verschiedenen Formen des Engagements der Wohnungseigentümer überführt wurden. Die Erstellung des Kategoriensystems fand unabhängig von verschiedenen Eigentübertypen statt. Somit konnte das Engagement in zwei Oberkategorien mit insgesamt zehn verschiedenen Formen wohnungswirtschaftlichen Engagements klassifiziert werden (siehe Tab. 12).

---

<sup>212</sup> Hierbei wurden die beiden Hauptkategorien diesem Ablauf separat unterzogen.

<sup>213</sup> Insgesamt konnten 1.217 Texteinheiten aus dem Textmaterial hinsichtlich des (Nicht)Engagements der Wohnungseigentümer herausgearbeitet werden. Diese wurden vor der eigentlichen Kategorisierung in „Engagement“ und „Nichtengagement“ klassifiziert. Somit ergaben sich 955 Texteinheiten hinsichtlich aktiven Engagements sowie 262 Analyseeinheiten hinsichtlich Aussagen zum Nichtengagement. Da jedoch für die Beantwortung dieser Unterfrage die verschiedenen Formen des Engagements relevant sind, werden im Weiteren lediglich die 955 Texteinheiten hinsichtlich der Beteiligung der Wohnungseigentümer analysiert und klassifiziert. Dies ist deshalb sinnvoll, da das Nichtengagement lediglich das Ausbleiben der verschiedenen Formen des Engagements darstellt und somit eine Analyse hier keinen zusätzlichen inhaltlichen Mehrwert erbringen würde. Zur qualitativen Kontrastierung werden jedoch auch Erfahrungen hinsichtlich des Nichtengagements herangezogen.



**Tab. 12: Formen des Engagements der Wohnungseigentümer im Quartierskontext**

<b>Ideelles Engagement</b>	<b>Praktisches Engagement</b>
Kooperatives Verhalten	Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum
Beteiligung an (strategischen) Diskussionen	Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen
Beteiligung in Gremien	Unterstützung von Festen
	Bereitstellung von Räumen/Flächen
	Kooperation mit lokalen Akteuren
	Finanzierung von Personal für das Quartier
	Bereitstellung von Fördertöpfen

Quelle: eigene Darstellung.

Generell ließ sich das Engagement der Wohnungseigentümer in ideelles sowie praktisches Engagement einteilen. Das ideelle Engagement zeichnet sich dadurch aus, dass hierbei keine konkreten monetären Investitionen bzw. Maßnahmen durchgeführt, sondern „lediglich“ zeitliche Ressourcen im Sinne von Arbeitsstunden der Mitarbeiter aufgewendet wurden. Demgegenüber erforderte das praktische Engagement entweder konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht.

Da die Beantwortung dieser Unterfrage auch für die Beantwortung der weiteren Unterfragen relevant sein wird, sollen die einzelnen Formen im Folgenden näher erläutert und deren möglicher<sup>214</sup> Mehrwert für eine resiliente Quartiersentwicklung diskutiert werden. Diese ausführlicheren Erläuterungen sind vor dem Hintergrund der bisher nicht stattfindenden Diskussion der verschiedenen Formen des Engagements der Wohnungseigentümer sinnvoll und notwendig. Somit wird nicht nur eine reine Zusammenstellung verschiedener Formen des Engagements geleistet, sondern darüber hinaus auch der Wert dieses Engagements für die Quartiersentwicklung - und in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung der Wohnungseigentümer - herausgestellt.

---

<sup>214</sup> Hierbei ist explizit darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen dieser Untersuchung nicht das Ziel war, die Effekte des Engagements zu messen oder zu bewerten. Zwar ist dies ein weiterer interessanter und relevanter Bestandteil der Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung, jedoch wurde sich aus mehreren Gründen gegen dessen Integration entschieden. Die systematische Forschung zum Engagement der Wohnungseigentümer in einem größeren Quartierskontext befindet sich, wie gezeigt, noch am Anfang. Somit musste es das Ziel sein, zuerst einmal zu überprüfen, ob überhaupt Engagement der Wohnungseigentümer in den Quartieren besteht und welche Formen dieses annimmt, bevor über mögliche Effekte dessen diskutiert werden kann. Des Weiteren produziert die Untersuchung von Effekten eine höchst subjektive Bewertung von Zusammenhängen. Eine solche Untersuchung setzt andere methodische Herangehensweisen voraus. Ferner ist die Begrifflichkeit des Wortes (Effekt) problematisch, da sie einen gewissen Determinismus unterstellt. Somit sollen im Rahmen dieser Arbeit lediglich erste Diskussionsansätze eines möglichen Mehrwerts der einzelnen Formen des Engagements für die Quartiere im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung gegeben werden.

## *Ideelles Engagement*

Das ideelle Engagement unterscheidet sich, anders als das praktische Engagement, in seiner Intensität, wobei das kooperative Verhalten die geringste, insbesondere zeitliche, Intensität aufweist. Hierbei ist eine allgemeine Offenheit gegenüber den Ideen der Quartiersentwicklung zu verstehen. Diese äußert sich in einer generellen Gesprächsbereitschaft und Ansprechbarkeit der Wohnungseigentümer von Seiten der Quartiers- und Stadtteilmanager<sup>215</sup>: *„Wir haben einen sehr engen, nahen Draht. Also, sowohl telefonisch als auch per Mail gibt es immer kurze Rückmeldungen. Die SWU#1 ist immer bereit auf jede Anfrage irgendwie zu reagieren“* (Exp#23). Dies mag im ersten Moment recht trivial sein, jedoch scheitert es vielfach schon an dieser für den weiteren Einbindungsprozess enorm wichtigen generellen Gesprächsbereitschaft: *„Da sind wir nicht vorangekommen, weil die Eigentümer nicht bereit waren, auch nur Gespräche zu führen und sich das Mal anzuhören“* (Exp#47). Zum Teil kann die reine Kontaktaufnahme der Wohnungseigentümer ein recht zeitaufwändiges Unterfangen werden: *„Und dann war an die schwer ranzukommen (...): man ruft immer wieder an, keiner geht ans Telefon (...). Die rufen auch nie zurück“* (Exp#37). Somit werden in diesen Fällen wertvolle (insbesondere zeitliche) Ressourcen gebunden, welche für andere wichtige Aktivitäten hinsichtlich zukünftiger Quartiersentwicklung fehlen.

Des Weiteren zeigt sich kooperatives Verhalten auch beim Informationsaustausch. Hierbei geht es um das Bereitstellen von durch die Quartiersmanager angefragten Informationen, beispielsweise zur Vermietungspolitik, Mietentwicklung oder Instandhaltungsaufwendungen: *„Zum Beispiel, dass man sich mal gegenseitig informiert hat über energetische Sanierungsmaßnahmen: ‚Was macht ihr eigentlich? Wie effektiv ist das?‘“* (Exp#6). Entsprechende Informationen zur angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, von der auch viele der untersuchten Quartiere betroffen sind, stellen für die Quartiersmanager einen erheblichen Mehrwert in Hinblick auf die Kommunikation mit den Quartiersbewohnern dar: *„(...) gerade letzten Monat war auch die Leiterin des Kundencenters [SWU#1] hier und hat uns genau zu dem Thema Informationen gegeben und präsentiert. Zum Thema eben Mietenentwicklung, Mieterstruktur, Veränderung und so weiter. Weil es hier im QM natürlich sehr, sehr wichtige Themen sind, die auch sehr, sehr viele Mieter auch umtreiben“* (Exp#22). Des Weiteren ergibt sich mit der Bereitstellung solcher Informationen durch die Wohnungseigentümer ein Mehrwert für die Quartiersmanager im Sinne einer Zeitersparnis und somit in weiteren verfügbaren

---

<sup>215</sup> Im Folgenden aus Gründen der sprachlichen Übersichtlichkeit nur noch „Quartiersmanager“.

Ressourcen für die Bearbeitung anderer im Quartierskontext relevanter Problemstellungen: „Aber wir kriegen auch wenig mit (...). Uns informiert auch keiner. In unserer täglichen Arbeit sind wir auch nicht ständig dran zu gucken, wie verändert sich der Wohnungsmarkt. Das ist tatsächlich nicht unsere Hauptaufgabe“ (Exp#44). Ein zweiter Aspekt des Informationsaustauschs besteht von Seiten der Wohnungseigentümer in der Eröffnung verschiedener Möglichkeiten zur Informationsverbreitung durch die Quartiersmanager. Hierbei kann insbesondere die Informationsweitergabe an die Quartiersbewohnerschaft durch die Wohnungseigentümer in erheblichem Maße erleichtert und beschleunigt werden. Dies geschieht unter anderem durch die Bereitstellung von Haustürschlüsseln zum Verteilen von Flyern in Briefkästen oder dem Bereitstellen von Schaukästen zum Aushängen von Informationen: „(...) wenn wir dann mal anrufen und fragen: ‚Wir bräuchten mal einen Schlüssel, um eine Hauswurfsendung zu machen in den Briefkästen oder so!‘, ist das gar kein Problem. Dann kriegen wir von allen die Schlüssel, können da rumgehen und können da immer Sachen reinstecken“ (Exp#31). Des Weiteren werden die Quartiersmanager zum Teil von den Hausmeistern der Eigentümer unterstützt: „Also, zum Beispiel die SWU#4: da ist es schon so, dass wir da Kontakt zu den Hausmeistern haben und dass die Aushänge machen. (...) das ist natürlich auch für uns dauerhaft eigentlich auch schon interessant, dass man so Aushänge machen kann um die Bewohner zu erreichen“ (Exp#39). Gerade in der betonten Erreichbarkeit der Bewohner liegt ein enormer Mehrwert in Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Quartiersentwicklung, da die Aktivierung der Bewohnerschaft eine essentielle Voraussetzung darstellt, um weitere Entwicklungsprozesse im Quartier zu realisieren. Die Aktivierung und Einbindung der lokalen Bewohnerschaft ist auch in den drei im Rahmen dieser Arbeit vorhandenen Förder- und Programmstrukturen (vgl. BBR 2004, S. 121ff.; BA LICHTENBERG 2005, S. 8f.; BMVBS 2012b, S. 183ff.) sowie der Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung (vgl. SENSTADT 2008, S. 64) ein wesentlicher Bestandteil. Die Verbreitung von Informationsmaterial ist von essentieller Bedeutung, um diese Programmziele zu erfüllen. Wohnungseigentümer dienen als Mittler des Informationsflusses zwischen Quartiersmanagern und Bewohnern indem sie Informationen zentral zur Verfügung stellen (z. B. Aushänge an Informationstafeln) oder über den Zugang zu ihren Wohnungsbeständen andere Formen der Informationsverbreitung erleichtern (z. B. Verteilen von Flyern in Briefkästen). In beiden Fällen erhöht sich die Sichtbarkeit der einzelnen Programme und Förderkulissen und die Unterstützung trägt erheblich zu einer möglichen Aktivierung der Bewohnerschaft bei: „Das ist ja wichtig. So nahe kommt man ja sonst an die Bewohner in der Masse sozusagen gar nicht ran“ (Exp#31). Fällt eine solche Unterstützung weg, wird die Informationsverbreitung deutlich erschwert oder fällt möglicherweise

ganz weg: „*Da muss überall geklingelt werden und im Glücksfall macht dann jemand auf und man kommt dann (...) an die Briefkästen (...). Ja und im schlechtesten Fall macht niemand auf und dann kommt man nicht rein*“ (Exp#22). Es zeigt sich, dass diese Form des Engagements zwar keine direkten Auswirkungen auf die Resilienz der Quartiere hat, da es keine unmittelbare Wirkung auf das strukturelle Potential und die Konnektivität zeigt, jedoch hat es einen enormen Wert für die Arbeit in den Quartieren. Zum einen stellt es eine erhebliche Zeitersparnis für die Quartiersmanager dar, zum anderen ermöglicht es bestimmte Prozesse in den Quartieren (z. B. Aktivierung der Bewohnerschaft) durch die Unterstützung der Informationsweitergabe. Somit stellt diese Form des Engagements, wenngleich sie nur ein kleiner Baustein ist, eine wichtige Grundlage auf dem Weg zu resilienten Quartieren dar. So kann beispielsweise die Dimension Konnektivität durch das kooperative Verhalten indirekt beeinflusst werden. Durch die Weitergabe von Informationen werden den Bewohnern Möglichkeiten der Beteiligung und somit auch Möglichkeiten zur Bildung von Netzwerken eröffnet. Das Quartierspotential wird im Rahmen kooperativen Verhaltens kaum beeinflusst. Die Informationsweitergabe und die mögliche anschließende Aktivierung der Bewohnerschaft könnte eine größere Beteiligung der Bewohner an Planungsprozessen hinsichtlich der Aufwertung der (halb-)öffentlichen Räume bewirken und somit eine intensivere Diskussion über Bedarfe zur Ausstattung der Quartiere erreichen. Diese Kausalverkettung erscheint insgesamt jedoch recht hypothetisch.

Eine aus Sicht der Wohnungseigentümer etwas intensivere Form der ideellen Unterstützung ist die Beteiligung an (strategischen) Diskussionen. Diese zeichnet sich, ähnlich wie das kooperative Verhalten, durch die Aufwendung zeitlicher Ressourcen von Mitarbeitern der Wohnungseigentümer aus - jedoch in einem umfänglicheren Maße. Dabei wird die im kooperativen Verhalten gegebene generelle Gesprächsbereitschaft durch eine aktive Diskussionsrolle der Wohnungseigentümer erweitert, wobei sich Quartiersmanager und Wohnungseigentümer über aktuelle Entwicklungsprozesse, Entwicklungsbedarfe sowie mögliche zukünftige Kooperationen austauschen, um das Quartier weiterzuentwickeln. Diese Diskussionen beinhalten unter anderem Aspekte, die das ganze Quartier betreffen, wie demographischer Wandel oder die Erstellung von Wegeleitsystemen: „*Und da haben wir dann die SWU#4 auch gebeten mit am Tisch zu sitzen bei der Entwicklung, weil natürlich sich das Leitsystem jetzt erst mal darauf beschränkt, dass es die öffentlichen Orte ausschildert. Und es wird parallel zu dem vorhandenen Leitsystem installiert, was die SWU#4 hat, was sich bisher ausschließlich auf die Wohngebäude bezieht*“ (Exp#14). Darüber hinaus werden auch Themen diskutiert, welche

konkret einzelne Eigentümer betreffen, beispielsweise Mieterauswahl oder Bestandsmaßnahmen: *„Wir haben gemeinsam mit der DWU#1 eine Strategie verfolgt, die entsprechend QM dazu da ist, die Wohn- und Lebenssituation der hier Lebenden verbessern hilft. Und das war auch von Anfang an Strategie der DWU#1. Und das ist heute auch noch eine wichtige Säule der Vermietungspolitik<sup>216</sup>“* (Exp#10). Solche intensiven Austauschprozesse sind für das Quartier äußerst relevant, da nicht nur kurzfristige Projekte besprochen, sondern auch langfristige Entwicklungsbedarfe und -felder betrachtet werden und somit auch eine daraus folgende - im Idealfall gemeinsame - strategische Ausrichtung der beteiligten Akteure für eine langfristig stabile Entwicklung der Quartiere erfolgen kann. Es muss darauf hingewiesen werden, dass solche Diskussionen nicht in jedem Fall in konkreten Maßnahmen der Wohnungseigentümer oder Kooperationen münden: *„Also, auf jeden Fall sind sie [SWU#5] immer gesprächsbereit. Ob es jetzt immer finanziell sich auch auswirkt auf das Gebiet, lassen wir mal dahingestellt. Passt auch nicht immer“* (Exp#21). Nichtsdestotrotz sind solche Diskussions- und Austauschprozesse auch für die Quartiersmanager im Sinne einer gesamtheitlichen Planung der Quartiere relevant, da sie zumindest über die strategische Ausrichtung sowie zukünftige Pläne der Eigentümer informiert sind und sich hinsichtlich eigener Quartiersaktivitäten gegebenenfalls daran orientieren können: *„(...) und darüber hinaus gibt es halt eben regelmäßig Treffen, wo man sich halt abstimmt und sagt: ‚Wir haben die Projekte und was plant ihr?‘ (...). Also, es ist schon eine partnerschaftliche Abstimmung“* (Exp#22). Finden solche Abstimmungsprozesse nicht statt, kann es zu kontraproduktiven Maßnahmen kommen: *„Wir machen jetzt mit richtig viel Fördermitteln (...) eine Blockdurchwegung. Die wird aufgewertet, kriegt schöne Spielplätze, einen Bolzplatz, einen Kinderspielplatz, einen Platz für Jugendliche, einen Seniorenort, ein schönes angelegtes Staudenbeet. Und dann knallt uns die WAI#1 direkt an diese Durchwegung neue Müllplätze (...). Es riecht jetzt schon (...). Ja, da hat der, der diese Müllplätze geplant hat, (...) anscheinend nichts gewusst von unserer Aufwertung“* (Exp#3). Auch über solche konkreten Maßnahmen hinaus wird eine fehlende Abstimmung im Sinne einer einheitlichen Quartiersentwicklung kritisch bewertet: *„Was nicht so läuft, wie wir es uns vielleicht vorstellen, dass man vorab gemeinsam Kiezstrategien miteinander abstimmt. Also, das passiert kaum (...). Also, die lassen überhaupt nicht, so formuliert die SWU#5 das, in das operative Geschäft einmischen (...). Das ist vielleicht ihr gutes Recht als Unternehmen, aber, wenn man gemeinsam für eine Kiezentwicklung arbeiten möchte, dann ist das auch nicht immer richtig produktiv“* (Exp#11).

---

<sup>216</sup> Zwar scheint sich das Engagement des Wohnungseigentümers hier auf den eigenen Bestand zu beziehen, jedoch fand die Abstimmung der Vermietungsstrategie mit dem QM-Team zu einem wesentlichen Teil auch vor dem Hintergrund der Stabilisierung des Quartiers statt.

Es wird deutlich, dass diese strategischen Diskussions- und Abstimmungsprozesse im Sinne resilienter Quartiersentwicklung von enormer Bedeutung sind. So können gemeinsame Interessen, Ziele und Handlungsoptionen identifiziert werden, welche in gemeinsamen Kooperationen sowie einer Bündelung von Ressourcen münden können. Dies ermöglicht eine ganzheitliche Planung und Entwicklung der Quartiere und verhindert kleinteilige und gegebenenfalls konträre Prozesse. Diese (fehlenden) Abstimmungsprozesse können sowohl Einfluss auf das Potential als auch auf die Konnektivität der Quartiere haben. So können sich Maßnahmen im Quartiersumfeld sinnvoll ergänzen und zur Aufwertung des Quartiers und dessen Potentialen führen oder, wie am Beispiel der Müllcontainer deutlich wurde, auch zur Wertminderung anderer Maßnahmen und somit zur Absenkung des Potentials führen. Im Falle einer gemeinsamen strategischen Planung könnten des Weiteren Netzwerkbildungsprozesse gefördert werden, indem bisher sehr kleinteilige Netzwerke, wie beispielsweise in den Beständen einzelner Wohnungseigentümer, gemeinsam weiterentwickelt oder mit anderen Netzwerken zusammengeführt und auf ein größeres Quartiersumfeld ausgeweitet werden, um somit zur Erhöhung der Quartierskonnektivität beizutragen. Zur Realisierung solcher Ansätze ist jedoch die vorherige gemeinsame Abstimmung und Planung unerlässlich.

Die dritte Form ideellen Engagements ist die Beteiligung in Gremien, die sich ähnlich der zuvor diskutierten Beteiligung an (strategischen) Diskussionen darstellt. Dabei finden Austauschprozesse jedoch nicht mehr nur face-to-face zwischen Quartiersmanagern und Wohnungseigentümern statt, sondern in breiter angelegten Austauschrunden mit verschiedenen im Quartierskontext relevanten professionellen Akteuren sowie Quartiersbewohnern. In allen untersuchten Quartieren gab es solche regelmäßigen Austauschrunden<sup>217</sup>. Daneben gab es in einzelnen Quartieren noch spezielle Austauschrunden, welche nur durch professionelle Akteure besetzt waren<sup>218</sup>. Somit ist diese Form des ideellen Engagements mit dem größten Aufwand

---

<sup>217</sup> Im Programm Quartiersmanagement werden diese Austauschrunden als Quartiersrat („setzt sich zusammen aus Bewohner\*innen sowie institutionellen Vertreter\*innen aus dem Gebiet“ (SENSTADTUM 2014b, S. 12)), im Stadtumbau West als Quartiersbeirat (vgl. S.T.E.R.N. 2016) sowie in der Gemeinwesenarbeit in Lichtenberg als Stadtteilforum (vgl. Exp#20; Exp#30; Exp#38; Exp#34) bezeichnet. Der Grundansatz ist dabei jedoch stets identisch: in den einzelnen Quartieren kommen sowohl relevante professionelle Akteure als auch Quartiersbewohner regelmäßig zusammen, um sich über aktuell relevante Themen, Entwicklungen sowie Bedarfe der Quartiere auszutauschen.

<sup>218</sup> So gibt es in den Quartieren des Quartiersmanagements Steuerungsrounds, an denen die Quartiersmanager, ein Vertreter des Bezirksamtes, ein Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie ausgewählte professionelle Akteure (wie beispielsweise Wohnungseigentümer) teilnehmen (vgl. BA MITTE 2006, S. 13). Des Weiteren gibt es in einigen Quartieren themenspezifische Gremien wie ein Netzwerk Wohnungsunternehmen (vgl. PLANERGEMEINSCHAFT KOHLBRENNER 2014), die AG Wohnungsunternehmen (vgl. S.T.E.R.N. & FIPP 2013, S. 6) oder eine Zukunftswerkstatt (vgl. KUNSTWELT E.V. 2013, S. 5f.), in welchen Wohnungsunternehmen neben den allgemeineren Quartiersgremien aktiv waren.

für die Wohnungseigentümer verbunden, da die Gremiensitzungen im Vergleich zu den face-to-face Diskussionen regelmäßig und nicht ad-hoc stattfinden und des Weiteren auch zeitaufwändiger sind. Der Mehrwert des Engagements der Wohnungseigentümer ergibt sich größtenteils aus dem zuvor diskutierten Mehrwert der Beteiligung an (strategischen) Diskussionen. Auch hier werden Planungen abgestimmt, Ressourcen gebündelt sowie gemeinsam eine ganzheitliche Strategie für die zukünftige Quartiersentwicklung erarbeitet. Der Vorteil der Beteiligung in Gremien besteht darüber hinaus in der direkten Verknüpfung mit anderen Akteuren des Quartiers. Dies ist vor allem relevant, um die Akteursvielfalt im Quartier und mögliche gemeinsame Handlungsschwerpunkte anderer Akteure kennenzulernen. Dabei können mögliche gemeinsame Handlungsfelder identifiziert werden: *„(...) auf dem letzten Treffen vom Forum, da war die SWU#2 da und auch der neue Leiter der Seniorenbegegnungsstätte, die auch im hinteren Kiez ist. Und da haben wir die beiden mal gleich zusammengebracht, weil diese Begegnungsstätte schwer zu erreichen ist und schwer vor allem zu sehen ist (...). Jetzt haben die beiden erst mal miteinander geredet und vielleicht baut die SWU#2 da eine kleine Werbetafel auf und sagt: ‚Liebe Leute, hier die Straße runter, da hinten ist der Seniorentreff‘“* (Exp#38). So kann im Rahmen dieser Gremien - ohne die Quartiersmanager als Kommunikationsfilter - direkt miteinander in Kontakt getreten werden. Ein weiterer Vorteil besteht auch darin, die geschilderten möglichen gemeinsamen Interessen, Planungen und Kooperationen schneller und effektiver zu kommunizieren. Die ersten persönlichen Kontakte sowie insbesondere der Aufbau von Vertrauen, welches die Grundlage von allen kooperativen Verhältnissen darstellt (vgl. GAMBETTA 2001, S. 214) und somit für mögliche zukünftige gemeinsame Maßnahmen unerlässlich ist, wird in solchen Gremien ermöglicht: *„Das Netzwerk besteht in dem Sinne weiter (...). Es ist in den zwei Jahren erfolgreich gelaufen: man tauscht sich zu Themen aus, man hat Vertrauen untereinander gewonnen und wird das weitermachen“* (Exp#6). Somit können diese Austauschrunden auch als netzwerkbildende Maßnahmen gesehen werden und tragen somit direkt zu einem der Hauptziele des Quartiersmanagementprogramms bei<sup>219</sup>.

In den Gremien, in welchen neben professionellen Akteuren auch Quartiersbewohner sitzen, kann nicht nur Vertrauen zwischen den professionellen Akteuren aufgebaut werden, sondern darüber hinaus auch Transparenz und Vertrauen zwischen den professionellen Akteuren (hier Wohnungseigentümer) und den Bewohnern geschaffen werden: *„Also, die [SWU#4] nutzen*

---

<sup>219</sup> So wurde als eines der Programmziele die „Initiierung und Stärkung von lokalen Netzwerken und Kooperationen verschiedener Akteure zur Quartiersentwicklung“ (SENSTADTUM 2014b, S. 9) formuliert.

*das Gremium auch, um zu informieren. Die sind da, um auch ein Ohr zu bieten für die Bedarfe da und für die teilweise auch Beschwerden der Bewohnervertreter, die sich dann natürlich auch in der Rolle als Mieter äußern“* (Exp#14). Hierbei kann Vertrauen nicht nur dazu dienen, zukünftige Kooperationsprozesse zu initiieren, sondern dient dem sozialen Zusammenhalt im Quartier insgesamt (vgl. OFFE 2001, S. 242).

Somit ist die Beteiligung der Wohnungseigentümer in Gremien im Sinne resilienter Quartiersentwicklung vor allem hinsichtlich der Konnektivität in den Quartieren von enormer Bedeutung. Hierdurch kann zum einen die Bildung von professionellen Netzwerken und Partnerschaften ermöglicht werden, zum anderen ermöglicht das Auftreten der Wohnungseigentümer und deren transparente Teilnahme an den Diskussionen auch die Bildung von Vertrauen gegenüber den an den Gremiensitzungen teilnehmenden Bewohnern und kann somit das Mieter-Vermieter-Verhältnis verbessern. Gerade auf dem derzeit angespannten Berliner Wohnungsmarkt kann dieses Vertrauen ein erheblicher Mehrwert für die Quartiere sein: *„(...) also unser Interesse war eben auch von der SWU#1 zu erfahren, weil das immer an uns auch herangebracht wird und auch an uns immer die Fragen gestellt werden: ‚Wie werden denn die Wohnungen eigentlich vergeben?‘ Stichwort ‚Ängste vor Verdrängung‘ und so weiter, Vorurteile zwischen verschiedenen sozialen Gruppen, die dann hierherziehen oder wegziehen“* (Exp#22). Hier können die Wohnungseigentümer die Gremien nutzen, um zu informieren, auf die Sorgen der Bewohner zu reagieren und somit zur Beruhigung im Quartier beitragen. Das strukturelle Potential der Quartiere wird hierbei nur indirekt beeinflusst. Durch die mögliche Bildung von Netzwerken und Partnerschaften, insbesondere zwischen professionellen Akteuren, werden zukünftige Kooperationen im Quartierskontext ermöglicht, die in konkreten Maßnahmen und Projekten münden können. Die physische Ausgestaltung der Quartiere und somit deren Potentiale könnte hierdurch beeinflusst werden.

Insgesamt wird deutlich, dass das ideelle Engagement im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung eine sehr relevante Rolle für die Konnektivität im Quartier spielt und wichtige Grundlagen für die Bildung der internen Strukturen, insbesondere für mögliche Netzwerke und Partnerschaften, bildet - sowohl zwischen professionellen Akteuren als auch zwischen Wohnungseigentümern und Quartiersbewohnern. Das strukturelle Potential der Quartiere wird durch das ideelle Engagement nicht direkt beeinflusst, jedoch können hier durch das Engagement der Wohnungseigentümer wichtige Voraussetzungen für zukünftige Maßnahmen



zur Steigerung des Quartierspotentials gelegt werden (u. a. durch Aktivierung der Bewohner oder mögliche zukünftige Kooperationen).

### *Praktisches Engagement*

Das praktische Engagement zeichnet sich durch konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht aus. Hierbei unterscheiden sich die einzelnen Formen des Engagements - anders als beim ideellen Engagement - nicht nach Intensität, da sie sich als zu unterschiedlich darstellen, um sie miteinander in Verbindung zu setzen und zu vergleichen.

Die erste Form des Engagements besteht in Maßnahmen in halb-öffentlichen sowie öffentlichen Räumen. Maßnahmen im halb-öffentlichen Raum, die sich auf die Liegenschaften der Eigentümer beziehen, sind vor allem die Pflege der Grünanlagen, Investitionen in Spielplätze und Sportanlagen sowie Maßnahmen zur Müllbeseitigung (vgl. Exp#12; Exp#29; Exp#46). Neben diesen, eher am Bestand der Eigentümer orientierten Maßnahmen, finden Investitionen im öffentlichen Raum beispielsweise in Form von Aufwertung und Begrünung öffentlicher Plätze, Wege sowie Spielplätze (vgl. Exp#6; Exp#37; Exp#42) oder durch Maßnahmen zur Herstellung einer allgemeinen Barrierefreiheit (vgl. Exp#8) statt. Hierbei können diese Maßnahmen in Eigenregie (vgl. Exp#1), in Form partizipativer Bürgerprojekte (vgl. Exp#44) oder im Sinne von Projektkooperationen mit den Quartiersmanagern (vgl. Exp#5) geplant und umgesetzt werden. Dabei kann das Engagement der Wohnungseigentümer in Form von direkter monetärer Unterstützung (vgl. Exp#2), der Beteiligung an konkreten Planungsmaßnahmen sowie der Projektbegleitung (vgl. Exp#6) oder durch Einstellung von Personal für die Pflege und Instandhaltung der umgesetzten Maßnahmen (vgl. Exp#41) erfolgen. Diese Maßnahmen, unabhängig davon, ob sie im halb-öffentlichen oder öffentlichen Raum stattfanden, wurden für das Quartier als äußerst relevant bewertet: *„Ich finde das für die Quartiersentwicklung (...) grandios, wenn die Eigentümer sich da ein bisschen stärker engagieren würden. Also, sowohl was Sauberkeit, was öffentlicher Raum, was die Außenwirkung [betrifft], weil die sind ja ganz viel für das Image quasi verantwortlich“* (Exp#3). Hierbei werden zwei Aspekte deutlich: solche Maßnahmen haben einen direkten Einfluss auf die physische Ausgestaltung der Quartiere und somit im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung direkt auf das strukturelle Potential der Quartiere. Somit können die Maßnahmen, ähnlich wie Bestandsinvestitionen, einen erheblichen Einfluss auf das Image der Quartiere nehmen. Dies kann im schlimmsten Fall zur Stigmatisierung von Quartieren führen und einen erheblichen Einfluss auf die Ver-

mietbarkeit der Wohnungsbestände und somit auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft nehmen. Die Maßnahmen in (halb-)öffentlichen Räumen haben auch Einfluss auf die Quartierskonnektivität. So dienen öffentliche Plätze und Spielplätze als Orte der Interaktion und des Austauschs zwischen Bewohnern des Quartiers: *„Hier gibt es ja den Bauspielplatz. Der hat ja eine ganz wichtige soziale Funktion für das ganze Gebiet. Also, da treffen sich Kinder und die Erwachsenen, die schon in der dritten Generation hier aufgewachsen sind (...). Und auch Migranten (...) sind da vorhanden. Also, das ist schon eine ganz, ganz wichtige Einrichtung fürs Gebiet“* (Exp#29). Bleiben Instandhaltungsmaßnahmen aus, kann dies massive Konsequenzen für die Ausstattung der Quartiere mit entsprechenden (halb-)öffentlichen Begegnungsorten haben: *„(...) sie [OAI#1] haben eigentlich die Spielplätze verwahrlosen lassen. Wir haben auch mehrfach darauf hingewiesen, dass es also teilweise lebensgefährlich ist. Aber sie haben weder einen TÜV darüber geschickt, noch irgendwas (...). Und inzwischen mussten wir von neun Spielplätzen sieben sperren - komplett - und zwei abreißen“* (Exp#40). Somit gehen Gelegenheiten verloren, sich kennenzulernen und sich auszutauschen, sodass die Bildung von sozialen Netzwerken sowie von lokalem Sozialkapital gehemmt wird.

Es wird deutlich, dass diese Maßnahmen sowie deren Ausbleiben in halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen durch Wohnungseigentümer sowohl auf Potentiale als auch Konnektivitäten in den Quartieren Einfluss nehmen. Damit besitzen sie im Rahmen resilienter Quartiersentwicklung eine immense Bedeutung. Da Wohnungseigentümer (anders als beispielsweise Gewerbetreibende) über einen großen Anteil halb-öffentlicher Räume (in Form von Grün- und Freiflächen) in den Quartieren verfügen, haben sie eine besondere Relevanz für die Realisierung dieser Maßnahmen.

Die Forderung des Engagements in halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen durch die Wohnungswirtschaft allgemein sowie städtischer und privater Wohnungsunternehmen im Speziellen findet sich auch im Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 13) sowie in der Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung (vgl. SENSTADT 2008, S. 65f.). Somit kann das Engagement der Wohnungswirtschaft in diesem Handlungsfeld generell bestätigt werden.

Die zweite Form praktischen Engagements kann in der Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen gesehen werden. Dies sind einmalige Aktionen wie

Sport- und Spielaktionen mit Kindern und Jugendlichen (vgl. Exp#36), Veranstaltungen wie Quartiersworkshops (vgl. Exp#22) oder zeitlich befristete Projekte, beispielsweise Jugend- und Kinderprojekte (vgl. Exp#29). Somit ist das Engagement auf die Laufzeit der Projekte reduziert bzw. bezieht sich nur auf die einmaligen Aktionen sowie Veranstaltungen. Die Unterstützung kann monetärer Natur sein (vgl. Exp#11), über Sachmittel geleistet werden (vgl. Exp#25) oder über die (Mit)Organisation sowie Planung erfolgen (vgl. Exp#22). Diese Unterstützungsaktivitäten sind deshalb für die Entwicklung der Quartiere relevant, da sie - und dies ist auch die Besonderheit dieser Form des Engagements - dezidiert bestimmte Themen sowie Zielgruppen in den Blickpunkt rücken, die in den Quartieren erhöhter Aufmerksamkeit bedürfen. Beispiele hierfür sind Projekte zur Willkommenskultur in Quartieren, welche durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet sind (vgl. Exp#16), Nachbarschaftsprojekte (vgl. Exp#42) oder Projekte zur Unterstützung von Kindern und Jugendlichen (vgl. Exp#14). Letztere werden im Rahmen des Quartiersmanagements, dessen Programmquartiere durch hohe Kinderarmutsquoten charakterisiert sind, besonders hervorgehoben (vgl. SENSTADTUM 2014b, S. 8, 16).

Ein Mehrwert dieser Form des Engagements kann im Sinne resilienzorientierter Quartiersentwicklung vor allem in der Stärkung der Konnektivität der Quartiere gesehen werden. Zum einen werden durch die unterschiedlichen Formate (Projekte, Aktionen etc.) Möglichkeiten für die Quartiersbewohner geschaffen, miteinander in Kontakt zu treten, miteinander zu kommunizieren und so soziale Beziehungen zu knüpfen oder zu festigen. Ein solches Engagement stellt in Quartieren, wie beispielsweise den randstädtischen Großwohnsiedlungen, welche aufgrund ihrer städtebaulichen Konzeption über wenige sozial-kulturelle Einrichtungen verfügen, einen hohen Wert dar. Für die Quartiersbewohner werden punktuelle Möglichkeiten geschaffen, miteinander in Kontakt zu kommen. Ferner ergeben sich zusätzliche temporäre Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Somit kann es hier - wenn auch nur kurzfristig - zu einer Steigerung der Quartierspotentiale kommen, da sozial-kulturelle Angebote geschaffen werden, welche sonst nicht zu Verfügung stehen. Diese meist auch kostenfreien Angebote ermöglichen die Partizipation von Quartiersbewohnern, welche aufgrund ihrer finanziellen Situation sonst eher keine Gelegenheiten haben, solche Möglichkeiten zu nutzen.

Die Unterstützung von Projekten etc. durch die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen wird auch durch die Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern gefordert (z. B. Senioren, Integration) (vgl. SENSTADT 2008, S. 64ff.). Somit kann

auch hier die Durchführung einer solchen Form des Engagements im Rahmen dieser Untersuchung in Berlin bestätigt werden.

Eine weitere Form des praktischen Engagements ist die Beteiligung und Unterstützung von Nachbarschafts- und Stadtteilstesten. Zwar können diese Feste auch als sozial-kulturelle Veranstaltungen oder Aktionen verstanden werden, jedoch sollen diese hier als eine separate Form des Engagements herausgestellt werden. Diese Abgrenzung erscheint relevant, da das zuvor geschilderte Engagement im Rahmen konkreter sozial-kultureller Projekte, Aktionen und Veranstaltungen sehr themenbezogen sowie räumlich recht fokussiert ist. Stadtteil- und Nachbarschaftsfeste dagegen sind thematisch sowie räumlich offener sowie weitreichender und haben aus diesem Grund eine größere Außenwirkung und Strahlkraft ins Quartier: „Also, was hier ganz groß ist immer, in diesem Jahr auch wieder im September, ein sogenanntes [Quartier]<sup>220</sup>-Fest. Und da (...) waren doch vierstellige Zahlen, die da kamen und mitgemacht haben“ (Exp#20). Die Unterstützung der Wohnungseigentümer kann in Form monetärer Zuwendungen (vgl. Exp#34), Sachleistungen (vgl. Exp#23), in der Organisation und Planung (vgl. Exp#41) sowie in der Teilnahme bzw. im Angebot von Aktivitäten (vgl. Exp#33) bestehen. Diese Feste stellen zum einen für eine resiliente Quartiersentwicklung ähnliche Mehrwerte dar wie die Unterstützung von konkreten sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen. Auch Feste stellen periodisch Möglichkeiten des Zusammentreffens der Quartiersbewohner dar und erlauben ihnen, Kontakte zu knüpfen und sich gegebenenfalls neue soziale Beziehungen zu erschließen und aufzubauen. Darüber hinaus besteht ein Mehrwert darin, dass solche Feste nicht in privaten Räumen stattfinden und somit auch für Quartiersbewohner zugänglich sind, welche aufgrund finanzieller Mittel nur schwer Zugang zu privaten Räumen bekommen. Ferner ergeben sich durch Feste auch spezifische Mehrwerte für die Quartiersresilienz: während Projekte meist recht themen- und zielgruppenspezifisch konzipiert werden, zielen Feste auf eine größere Zahl von Teilnehmern sowie auf eine vielschichtige Komposition der teilnehmenden Quartiersbewohnerschaft hinsichtlich verschiedener Altersgruppen, sozialer Schichten sowie ethnischer Hintergründe ab (vgl. Exp#20). Somit können solche Feste auch als Maßnahme zur Aktivierung der Quartiersbewohner gesehen werden (vgl. BOCK et al. 2007, S. 64). Diese Kontaktmöglichkeiten zu diversen Bewohnergruppen sind in öffentlichen sowie halb-öffentlichen Räumen zwar prinzipiell auch außerhalb solcher Feste gegeben (z. B. auf Sport- und Spielplätzen), jedoch erhöht hier die große Anzahl und

---

<sup>220</sup> Um die Anonymität der Befragten sicherzustellen, wurden Ortsbezeichnungen verallgemeinert, da in einigen Quartieren nur eine Person interviewt wurde und somit die Verknüpfung von Quartier und Gesprächspartner offensichtlich ist.

Diversität der Besucher und Teilnehmer, welche temporär auf solchen Festen zusammenkommen, die Chance, Kontakte außerhalb der eigenen sozialen Gruppe zu knüpfen. Somit bieten Stadtteil- und Quartiersfeste eine Möglichkeit, das für Quartiere relevante überbrückende Sozialkapital aufzubauen. Insgesamt ergibt sich der Mehrwert dieser Feste in der Stärkung der Quartierskonnektivität, insbesondere mit Bezug auf die Schaffung bzw. Festigung sozialer Beziehungen in den Quartieren: *„Und auch so ein Fest (...) trägt dazu bei, dass es hier einfach toll ist. Und nicht nur, weil es schön aussieht und baulich infrastrukturell besonders aufgewertet ist, sondern auch, weil die Nachbarn gut miteinander umgehen“* (Exp#41).

Weiterhin kann sich auch durch Feste - zumindest temporär - das Potential des Quartiers dadurch steigern, dass es zu einer zeitweiligen Belebung des Quartiers durch verschiedenste Angebote (z. B. gastronomisch und kulturell) kommt, welche außerhalb dieser Feste in den Quartieren gegebenenfalls nicht zur Verfügung stehen. Durch ihre große Teilnehmerzahl haben Feste des Weiteren eine größere Außenwirkung, was zu einer langfristigen Imageverbesserung des Quartiers führen kann.

In diesem Zusammenhang kommt Wohnungseigentümern, insbesondere in Quartieren, in welchen die Akteursvielfalt und das Angebot an solchen Aktivitäten gering ist, ähnlich wie auch bei der Unterstützung von Projekten etc., eine enorme Bedeutung zu, solche temporären Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und der Belebung des Quartiers zu gewährleisten: *„Also, der Weihnachtsmarkt ist schon eine teure Sache, weil, um den attraktiv zu machen, das Meiste kaufen wir uns ein. Und wenn wir keine anderen Sponsoren finden, dann wird das der Stadtteil auch merken, dass einfach mal zwei große Feste kleiner werden oder nicht stattfinden“* (Exp#38).

Auch die Unterstützung von Festen durch die Wohnungseigentümer ist in der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung unter dem Aspekt „Aktivitäten im Bereich Kommunikation und Freizeitgestaltung (z. B. Sport-, Hof-, Straßen-, Mieterfeste)“ (SENSTADT 2008, S. 66) als Maßnahme vorgesehen. Die Untersuchung konnte die Umsetzung dieser Form des Engagements bestätigen.

Die vierte Form des praktischen Engagements besteht in der Kooperation mit lokalen Akteuren. Dies können beispielsweise Schulen (vgl. Exp#27), Kindergärten (vgl. Exp#1), Sportvereine (vgl. Exp#20) oder Nachbarschaftszentren (vgl. Exp#23) sein. Hierbei kann die Koopera-

tion auf verschiedene Weise erfolgen: zum einen unterstützten Wohnungseigentümer durch finanzielle Mittel (vgl. Exp#39) oder Sachspenden (vgl. Exp#21), zum anderen aber auch durch eine eher konzeptionelle Zusammenarbeit, indem beispielsweise in Quartieren Schulnetzwerke bzw. Bildungslandschaften aufgebaut wurden und hierbei regelmäßige thematische Austauschprozesse zwischen den Bildungseinrichtungen und den Wohnungseigentümern stattfanden (vgl. Exp#14). Dieses Engagement im Bereich Bildung korrespondiert mit ersten vorliegenden Erkenntnissen hinsichtlich des Engagements von Wohnungsunternehmen über deren Bestand hinaus (vgl. GRZESIOK & HILL 2014b, S. 8ff.). Die Unterstützung von lokalen Akteuren ist aus mehrerlei Hinsicht relevant: durch die Kooperationen kommt es zur Bildung professioneller Netzwerke im Quartier, die neben den sozialen Netzwerken der Bewohner, ein sehr entscheidender Aspekt für die Entwicklung von Quartieren sind (vgl. FRITSCHKE et al. 2013, S. 123ff.). Im Zusammenhang mit der Bildung professioneller Netzwerke spielen die Anzahl sowie die Diversität der Akteure, welche überhaupt zur Bildung solcher Netzwerke zur Verfügung stehen, eine entscheidende Rolle. Hierbei stellt sich die Unterstützung durch Wohnungsunternehmen als äußerst hilfreich dar, da vor allem die Arbeit von Akteuren der Gemeinwesenarbeit in nicht unerheblichem Maße von der finanziellen Unterstützung dritter Akteure abhängt: *„Und das hilft schon erheblich. Also, ohne diese Unterstützung durch die WAI#1, hätte jetzt der Gemeinwesenverein dieses Zentrum nicht halten können“* (Exp#12).

Doch auch die Unterstützung von Akteuren, deren finanzielle Grundlage durch andere Quellen weitestgehend sichergestellt ist (u. a. Schulen), kann für die Quartiere einen erheblichen Mehrwert mit sich bringen. So ist das Engagement im Bereich Bildung nicht nur vorteilhaft für die entsprechenden Institutionen, sondern insbesondere auch für die Quartiere als Ganzes, da *„sich quantitative Ausstattung und qualitatives Niveau von Bildungseinrichtungen im Sozialraum auf die Qualität und Attraktivität von Wohnquartieren aus[wirken]“* (OLK & STIMPEL 2012, S. 138). Die Bedeutung der lokalen Bildungsinfrastruktur wurde auch in den untersuchten Quartieren bestätigt: *„(...) ich meine, Schulen sind Spiegel eines Stadtteiles“* (Exp#45). Hierbei wurde beispielsweise eine mangelhafte lokale Bildungslandschaft als Ausgangspunkt für Wegzugsprozesse aus den Quartieren gesehen: *„(...) man sieht ja dann an den Zahlen, dass Familien, wenn die Kinder unter sechs sind, dass die dann wegziehen tendenziell. Also, wenn die Kinder in die Schule kommen sollen, ist das ja ein Indikator, dass die Schulen vielleicht nicht den besten Ruf haben“* (Exp#39).

Der Mehrwert dieser Form des Engagements im Sinne resilienter Quartiersentwicklung ergibt sich durch die Förderung und Stärkung der Vielfalt sowie Diversität der Akteurs- und Institutionenlandschaft, welche zu einer Stärkung der Quartierspotentiale führt. In diesem Zusammenhang ergeben sich durch die Kooperationen und die dadurch entstehenden professionellen Netzwerke in den Quartieren auch Auswirkungen auf die Konnektivität der Quartiere. Diese wird auch durch die Tätigkeiten der Akteure (u. a. Initiierung von Kinder- und Jugendprojekten), welche durch die Unterstützung ermöglicht werden, gestärkt.

Die im Rahmen dieser Untersuchung identifizierte und nachgewiesene Kooperation und Vernetzung von Wohnungseigentümern mit lokalen Akteuren wurde auch in der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung als ein Ziel hinsichtlich der aktiveren Einbindung der Wohnungseigentümer formuliert (vgl. SENSTADT 2008, S. 48).

Eine weitere Form des Engagements der Wohnungseigentümer besteht darin, Räume und Flächen für Quartiersaktivitäten (wie u. a. Feste und Veranstaltungen) zur Verfügung zu stellen. Diese Form des Engagements soll hierbei gesondert herausgestellt werden, da es hierbei von Seiten der Wohnungseigentümer nicht um eine direkte Unterstützung und Beteiligung an den verschiedenen Aktivitäten und von einzelnen Akteuren geht, sondern um das Überlassen der eigenen Räumlichkeiten oder Liegenschaften. Eine Beteiligung darüber hinaus ist durch die Wohnungseigentümer hiermit nicht verbunden<sup>221</sup>. Bei den zur Verfügung gestellten Räumen und Flächen handelte es sich um Wohneinheiten (vgl. Exp#29), Kellerräume (vgl. Exp#37), Gewerbeeinheiten (vgl. Exp#27) sowie Freiflächen (vgl. Exp#23). Der zeitliche Umfang der Überlassung variierte je nach Anlass. So konnten Räume und Flächen sowohl temporär, beispielsweise für kurzzeitig befristete Projekte, Aktionen oder Feste (vgl. Exp#47), periodisch für regelmäßige Veranstaltungen oder Gremiensitzungen (vgl. Exp#14) als auch langfristig bzw. dauerhaft<sup>222</sup>, beispielsweise im Rahmen der Bereitstellung von Quartiersbüros für die Quartiersmanagement-Teams (vgl. Exp#16) oder für langfristig angelegte Projekte (vgl. Exp#2), genutzt werden. Hierbei müssen von Seiten der Nutzer keine Nutzungsentgelte in Form von Mieten entrichtet werden<sup>223</sup>. Einzig die Begleichung der warmen Betriebskosten

---

<sup>221</sup> Einige Eigentümer engagierten sich auch über das Bereitstellen der eigenen Räume und Flächen hinaus noch weitergehend für die dort stattfindenden Aktivitäten. Dieses weiterführende Engagement ist anderen Formen zuzuordnen und im Rahmen des Engagements durch Bereitstellung von Räumen und Flächen nicht essentiell.

<sup>222</sup> Die dauerhafte Nutzung ist hierbei durch den Zeithorizont der Förderprogramme bestimmt.

<sup>223</sup> Dies ist auch der Grund, warum diese Form des Engagements trotz der nichtstattfindenden aktiven Beteiligung von Seiten der Wohnungseigentümer dennoch dem praktischen Engagement zugeordnet wurde. Da hiermit

sowie der Stromkosten wurde in den meisten Fällen, und insbesondere bei einer längerfristigen Nutzung, durch die Eigentümer gefordert (vgl. u. a. Exp#30). Der Mehrwert dieser Überlassung von Räumlichkeiten und Flächen kann insofern als sehr groß bewertet werden, da Projekte, Veranstaltungen, Aktionen sowie Feste zum Teil erst durch die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten und Flächen ermöglicht werden. Gerade in Quartieren, wo es zum einen wenige Treffpunkte im öffentlichen Raum oder in öffentlichen Gebäuden, zum anderen wenige andere Akteure gibt, welche hier unterstützen könnten, ist diese Form des Engagements von großem Wert: *„Und was ja das Problem ist in der Siedlung: es gibt sehr wenig Räume, Gemeinschaftsräume. Von daher sind wir eben auch abhängig, das ist das Problem“* (Exp#15).

Es wird deutlich, dass das Bereitstellen von Räumen und Flächen einen positiven Einfluss auf das strukturelle Potential der Quartiere hat, da hierdurch die dort stattfindenden Angebote erst ermöglicht werden. Des Weiteren kann die Konnektivität der Quartiere gestärkt werden, indem Möglichkeiten des Zusammenkommens für die Quartiersbewohner geschaffen werden. Somit ergibt sich der Mehrwert der Raum- und Flächennutzungsmöglichkeit im Sinne einer resilienten Quartiersentwicklung vor allem aus den zuvor erläuterten Aspekten des Engagements durch die Unterstützung von Projekten, Aktionen und Veranstaltungen sowie der Unterstützung von Nachbarschafts- und Stadtteilsten (siehe jeweilige Formen des Engagements). Durch die Bereitstellung kommt es zudem zu einer Entlastung der Quartiersmanager: die zeitlichen Ressourcen zur Suche nach geeigneten Räumlichkeiten werden eingespart und können für anderweitige Aufgaben im Rahmen der Quartiersentwicklung genutzt werden. Ferner ergibt sich insbesondere bei längerfristigen Nutzungsmöglichkeiten eine gewisse organisatorische Planungssicherheit, welche die Etablierung von langfristigen Projekten bzw. regelmäßig stattfindenden Aktionen, Veranstaltungen sowie Festen ermöglicht. Ein weiterer Mehrwert ergibt sich aus dem Aspekt des Mieterlasses. Somit können hier eingesparte finanzielle Mittel anderweitig in Maßnahmen der Quartiersentwicklung investiert werden, welche die Quartierspotentiale sowie die Quartierskonnektivitäten stärken. Gerade für ehrenamtliche Akteure stellt eine solche Kosteneinsparung eine enorme finanzielle Entlastung dar und ermöglicht zum Teil erst deren Arbeit: *„Wir haben auch welche, die dann kleine Vereine eine Zeit lang nur zu Betriebskosten [unterbringen]. Weil Vereine ja nie strukturell gefördert werden. Das heißt, die kriegen immer nur Projektgelder, aber so für Miete, Strom, Wasser ist immer schwierig“* (Exp#17). Auch angebotene Freizeitaktivitäten engagierter Quartiersbe-

---

eine erhebliche finanzielle Belastung in Form des Mietverzichtes einhergeht, entspricht diese Form des Engagements dem zuvor charakterisierten praktischen Engagement.



wohner werden durch die kostenlose Bereitstellung von Räumlichkeiten in den meisten Fällen erst möglich gemacht: *„Es gibt jetzt gerade eine Dame, die möchte kostenlos Bauchtanz anbieten. Da waren wir jetzt auf der Suche nach Räumlichkeiten (...). Und da hat die SWU#1 das jetzt möglich gemacht, dass sie in die Räumlichkeiten rein kann“* (Exp#23).

Das Bereitstellen von Räumlichkeiten und Flächen erfüllt hierbei auch die Forderungen des Gesamtkonzeptes für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (vgl. WOWEREIT & JUNGE-REYER 2007, S. 13) sowie der Berliner Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung (vgl. SENSTADT 2008, S. 66f.). Hier wird das Bereitstellen von Räumen für soziale und kulturelle Zwecke durch die Wohnungswirtschaft generell sowie der städtischen und privaten Wohnungseigentümer explizit herausgestellt. Im Rahmen der Untersuchung konnte die Erfüllung dieser Forderung durch die Wohnungseigentümer allgemein bestätigt werden.

Eine weitere Form des Engagements, welche - ähnlich wie das Zurverfügungstellen von Räumen und Flächen - nicht durch aktive Beteiligung und Begleitung von Projekten, Festen etc. stattfindet, jedoch deren Realisierung ermöglicht bzw. begünstigt, ist das Bereitstellen von Fördertöpfen für das Quartiersmanagement. Hierbei geht es um eine pauschale Bereitstellung größerer Geldsummen für einen bestimmten Zeitraum (in der Regel ein Jahr), über welche die Quartiersmanager verfügen können. Von Seiten der Wohnungseigentümer werden keine Vorgaben hinsichtlich der konkreten Umsetzung, sondern lediglich mit Bezug auf bestimmte Themenfelder oder Zielgruppen gemacht: *„Das heißt, die WAI#1 hat (...) einen Fonds aufgelegt, den wir also verwalten, das Quartiersmanagement und so bezogen auf Jugend- und Kinderprojekte verausgaben sollen, die hier im Bestand der WAI#1 stattfinden. Dass wir Projekte mit der Schule machen, das Stadtteilstadt wird finanziert, dann gibt es hier auch so einen Laternenumzug, der wird finanziert. Also, ganz kleinteilige Projekte, die mit dem Gebiet was zu tun haben und die mit Kindern und Jugendlichen was zu tun haben, die sollen darüber gefördert werden“* (Exp#29). Die Höhe dieser Projektmittel variiert dabei zwischen mittleren bis größeren vierstelligen sowie kleineren fünfstelligen Summen (vgl. Exp#12; Exp#29; Exp#40). Zwar sind solche Finanztöpfe größtenteils für Projekte mit der eigenen Mieterschaft gedacht, jedoch zeigte die Praxis, dass diese Vorgabe nicht immer komplett umgesetzt werden kann: *„Und in erster Linie (...) natürlich für Mieter des WAI#1-Bestands (...). Wir können es nur nicht abgrenzen (...). Wir fragen ja nicht jedes Kind, was im Clubhaus jetzt spielt mit den Sachen, die von der WAI#1 gespendet wurden, ob sie auch WAI#1-Mieter sind. Das geht nicht“* (Exp#4). Somit können auch andere Mieter und andere Gebiete des Quartiers von den

Maßnahmen profitieren, welche durch diese Finanzmittel ermöglicht werden. Auch wenn hierbei keine direkte Beteiligung durch die Wohnungseigentümer stattfindet, eröffnet die pauschale Bereitstellung dieser Finanzmittel enorme Handlungsspielräume: *„(...) die [WAI#1] geben uns das Geld und sagen: ‚Ok, macht das!‘ (...). Sie lassen uns relativ Freiraum, das zu machen“* (Exp#29).

Insgesamt stellt diese Form des Engagements eher eine Seltenheit dar und konnte nur in drei Quartieren dokumentiert werden: *„(...) wobei man allerdings sagen muss, dass beide, sowohl die OAI#1 als auch die WAI#6 (...), auch hier wirklich in Größenordnungen mit Projektmitteln unterstützen für Projekte, wie es in anderen Quartieren nicht üblich ist“* (Exp#40).

Im Sinne resilienzorientierter Quartiersentwicklung ergeben sich potentielle Mehrwerte dieser Form der Beteiligung - ähnlich wie auch bei der Bereitstellung von Räumen und Flächen - durch den Beitrag der ermöglichten Projekte, Feste etc. für die Potentiale sowie Konnektivitäten der Quartiere (siehe jeweilige Formen des Engagements). Ferner kommt es durch die Bereitstellung der Finanzmittel auch hierbei zu einer Entlastung der Quartiersmanager. Zeitliche Ressourcen für die Akquirierung von benötigten Projektmitteln können eingespart und für anderweitige Aufgaben im Rahmen der Quartiersentwicklung genutzt werden, die das Potential und die Konnektivität der Quartiere fördern. Die sich ergebende Planungssicherheit besteht zum einen aus einem finanziellen Aspekt, welcher es ermöglicht, Projekte, Aktionen etc. vor dem Hintergrund einer gesicherten Finanzierung langfristiger zu planen und zum anderen aus einer organisatorischen Planungssicherheit, welche eine langfristige Konzeptionierung und Koordinierung verschiedener Maßnahmen erlaubt und somit eine langfristige Quartiersentwicklung ermöglicht bzw. erleichtert.

Diese spezifische Ausprägung des Engagements wird nicht in der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung angesprochen, wenngleich Aspekte hinsichtlich der Schaffung eines „stadtweite[n] Sozialraum-Fonds“ (SENSTADT 2008, S. 108) angedeutet werden. Diese werden jedoch nicht im Zusammenhang mit einem Engagement der Wohnungseigentümer diskutiert. Gleichwohl wird deren finanzielle Unterstützung angestrebt, wenn auch nicht durch pauschale Fördertöpfe, sondern im Sinne einer finanziellen Unterstützung von Projekten, Festen oder lokalen Akteuren (vgl. ebd., S. 66). Da diese kleinteilige finanzielle Unterstützung jedoch einen Bestandteil anderer Formen des Engagements darstellt, ist die Bereitstellung von Fördertöpfen

fen hier aufgrund der genannten Mehrwerte für die Quartiersentwicklung als Besonderheit zu sehen, welche über die in der Rahmenstrategie geforderten Maßnahmen hinausgeht.

Eine letzte im Rahmen dieser Untersuchung identifizierte Form des Engagements der Wohnungseigentümer über deren Bestandsbewirtschaftung hinaus ist das Finanzieren von Personal speziell für die Quartiere. Auch hiermit ist - wie bei den beiden vorausgegangenen Formen des Engagements - keine direkte Beteiligung oder Unterstützung lokaler Akteure, sondern die Finanzierung von Mitarbeitern, welche in einem oder gegebenenfalls in mehreren Quartieren aktiv sind, verbunden. Die erste Personengruppe, welche finanziert wird, sind Gebietsverantwortliche, wie Quartiers- oder Stadtteilmanager<sup>224</sup> der Wohnungsunternehmen. Diese sind für die Kommunikations- und Netzwerkarbeit in den Quartieren zuständig. So stehen sie in engem Kontakt mit den Quartiersmanagern der Förderprogramme (vgl. Exp#38), identifizieren Bedarfe im Quartier allgemein sowie einzelner Akteure im Speziellen (vgl. Exp#23) und kommunizieren diese mit ihren Vorgesetzten (den Wohnungseigentümern). Somit stellen sie Vermittler zwischen den Wohnungsunternehmen und den Quartieren dar. Diese Personen sind in der Regel als feste Mitarbeiter bei den Wohnungseigentümern angestellt. Hieraus ergibt sich auch einer der wesentlichen Vorteile dieser Form des Engagements: durch die Finanzierung dieser Personengruppe stehen beispielsweise für die Quartiersmanager der Förderprogramme dauerhaft konkrete Ansprechpartner zur Verfügung, wodurch die Kommunikation mit den Wohnungseigentümern deutlich vereinfacht wird: *„Also, wir können jederzeit den Hörer in die Hand nehmen oder sie ruft hier an, um irgendwelche Infos zu erhalten, um Absprachen zu treffen“* (Exp#22). Wie sehr Kommunikationsprozesse erleichtert werden können, wird insbesondere im Kontrast zu Quartieren oder Wohnungseigentümern deutlich, wo solche Kontaktpersonen nicht zur Verfügung stehen: *„An die [WAI#3] sind wir auch nicht rangekommen. Ich hab es zig Mal, selbst kann ich es bestätigen, zig Mal immer wieder versucht. Bis ich überhaupt einen Ansprechpartner hatte, das hat schon Wochen gedauert“* (Exp#4). Es wird deutlich, dass solche Vermittler die Kommunikations- und Abstimmungsprozesse enorm erleichtern und darüber hinaus auch Prozesse der Planung sowie Realisierung verschiedener Maßnahmen beschleunigen.

Eine zweite Personengruppe, welche im Rahmen dieses Engagements für die Arbeit in den Quartieren beschäftigt oder unterstützt wird, sind Sozialarbeiter bzw. Streetworker sowie

---

<sup>224</sup> Diese Unterscheidung kann lediglich als sprachliche Rhetorik und weniger als räumliche Differenzierung gesehen werden. Verschiedene Wohnungseigentümer nutzen verschiedene Begrifflichkeiten. Die Berliner DEGEWO nutzt beispielsweise die Begriffe Quartiers- und Stadtteilmanager synonym (vgl. DEGEWO 2016a).

Kiezläufer (vgl. Exp#12). Diese haben im Vergleich zur ersten Personengruppe einen weniger gesamtheitlichen Auftrag im Quartier und sind in der Regel für bestimmte Themenfelder wie Sicherheit im Quartier, Sauberkeit im (halb-)öffentlichen Raum oder Jugendarbeit verantwortlich: „(...) *Streetworker, die mit den Jugendlichen arbeiten. Die im Prinzip Jugendliche auf der Straße ansprechen, gucken wo sich Jugendliche treffen, wo sich Jugendliche aufhalten, die [Jugendlichen] versuchen auch in die Einrichtungen zu bringen*“ (Exp#40). Zum Teil ist diese Gruppe nicht fest von den Eigentümern angestellt, sondern wird auf Stundenbasis bezahlt. Nichtsdestotrotz ist diese Personengruppe in den Quartieren relevant, da sie in Kontakt mit den Quartiersbewohnern kommt und Probleme in den Quartieren identifiziert sowie diese auch mit den Wohnungseigentümern und/oder den Quartiersmanagern rückkoppelt. Somit kann diese Personengruppe als Vermittler zwischen Bewohnerschaft und professionellen Akteuren gesehen werden.

Durch beide Personengruppen werden die Kontakte und Beziehungen der Akteure der „Quartierstriade“ (SCHNUR & MARKUS 2010, S. 185) gefestigt und gefördert. Während die Stadtteilmanager der Wohnungseigentümer dafür sorgen, dass insbesondere ein enger Kontakt zwischen Wohnungseigentümern und Quartiersmanagern der Förderprogramme zu Stande kommt, kann durch die Sozialarbeiter und Streetworker der Kontakt zwischen Wohnungseigentümern und Quartiersbewohnern gestärkt werden. Somit ergibt sich ein erster Vorteil dieser Form des Engagements für die Quartierskonnektivität. Des Weiteren ergeben sich Mehrwerte für die resiliente Quartiersentwicklung in der Vereinfachung der Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen Quartiersmanagern der Förderprogramme sowie Wohnungseigentümern. Somit können auch hier zeitliche Ressourcen eingespart werden, welche anderweitig der Quartiersarbeit und somit der Förderung von Potential und Konnektivität der Quartiere zugutekommen können. Durch die Arbeit der Kiezläufer kann ferner das Potential der Quartiere gesteigert werden, indem auftretende Probleme der Vermüllung bzw. der Entstehung von Müllecken in den Quartieren schneller kommuniziert und diese - zumindest temporär - beseitigt werden können. Auch die Arbeit von Streetworkern kann zur Verbesserung der Quartierspotentiale beitragen, indem Problem- und Interessenlagen von Jugendlichen identifiziert sowie kommuniziert und diese bei zukünftigen Maßnahmen, beispielsweise bei der Planung möglicher Freizeitaktivitäten, berücksichtigt werden.

Auch diese Form der Beteiligung geht über die Forderungen der in der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung benannten Maßnahmen von Wohnungseigentümern hinaus (vgl. SENSTADT 2008).

Hinsichtlich des praktischen Engagements der Wohnungseigentümer wird deutlich, dass dieses für resiliente Quartiersentwicklung eine sehr relevante Rolle für das strukturelle Potential sowie die Konnektivität im Quartier spielt. Während Ersteres durch Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum sowie durch die Schaffung verschiedener Aktivitäten im Quartier (z. B. durch Projekte, Feste und Förderung lokaler Akteure) verbessert werden kann, ergibt sich Letzteres durch die Schaffung von Möglichkeiten und Gelegenheiten für die Quartiersbewohner miteinander in Kontakt zu treten (z. B. durch Schaffung und Pflege von (Spiel)Plätzen sowie auch durch Feste und Projekte).

### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Zusammenfassend kann für die Unterfrage 3.1 festgestellt werden, dass das Engagement der Wohnungseigentümer über deren Bestand hinaus sehr vielfältige Formen annimmt. Hierbei ist das Engagement inhaltlich divers (halb-öffentlicher und öffentlicher Raum, sozial-kulturelle Projekte, Aktionen, Feste etc.) und unterscheidet sich darüber hinaus nach der Art der Unterstützung (Finanzmittel, Sachmittel, Organisation und Planung, Diskussionen etc.). Insgesamt lässt sich die Beteiligung unterschiedlichen Formen ideellen sowie praktischen Engagements zuordnen. So wurden drei Formen des ideellen Engagements (ohne monetäre Investitionen oder Maßnahmen, sondern durch Zeitaufwand im Sinne von Arbeitsstunden der Mitarbeiter) sowie sieben Formen des praktischen Engagements (durch konkrete monetäre Investitionen bzw. Maßnahmen oder direkten monetären Verzicht) identifiziert. Diese Unterfrage wurde zwar mit Bezug auf das Engagement der Wohnungseigentümer allgemein bearbeitet, jedoch konnten keine Formen des Engagements herausgearbeitet werden, die nicht auch durch die städtischen Wohnungsunternehmen sowie durch die privaten Finanzinvestoren durchgeführt wurden<sup>225</sup> und somit spezifisch für andere Eigentümer (z. B. Genossenschaften oder Einzeleigentümer) gewesen wären.

Dieser Vielschichtigkeit des Engagements der Wohnungseigentümer folgend, ergibt sich zukünftig die Notwendigkeit, in Untersuchungen diese Formen des Engagements stärker zu be-

---

<sup>225</sup> Hierbei ist die Bereitstellung von Fördertöpfen eine Besonderheit. In den drei Quartieren, wo diese Form des Engagements identifiziert werden konnte, wurde diese lediglich durch private Finanzinvestoren umgesetzt.

rücksichtigen und in den Quartieren zu identifizieren sowie zu analysieren, um somit eine systematische Einschätzung des Engagements der Wohnungseigentümer zu ermöglichen. Hierbei wird anknüpfend an Forderungen zur Aufgabe des verengten Bestandsdenkens der Wohnungseigentümer (vgl. JOCHIMSEN 2011, S. 37) dafür plädiert, dass auch wissenschaftliche Forschung die bisher sehr starke Ausrichtung auf Untersuchungen zur Bestandsbewirtschaftung um das Engagement in einem weiteren Quartierskontext erweitert. Denn nur durch diese Erweiterung des Blickwinkels in der wissenschaftlichen Diskussion ist es möglich, zu einem breiteren Kenntnisstand hinsichtlich der Bedeutung und Relevanz der Wohnungseigentümer im Quartierskontext - auch hinsichtlich einer resilienten Quartiersentwicklung - zu gelangen. Hier wurden erste Denkanstöße hinsichtlich möglicher Mehrwerte der einzelnen Formen des Engagements für eine resiliente Quartiersentwicklung gegeben. Es wurde gezeigt, dass das Engagement der Wohnungswirtschaft durch die unterschiedlichen Formen in verschiedener Weise die Konnektivitäten und Potentiale der Quartiere stärken kann und deshalb auch als essentieller Bestandteil zukünftiger Quartiersentwicklung zu sehen ist. Weitere Forschung kann hier ansetzen und die einzelnen Formen hinsichtlich ihrer Effekte auf die Quartiere genauer untersuchen und bewerten.

### 5.2.2 Engagement in verschiedenen Quartieren

Nachdem in einem ersten Schritt allgemein Formen des Engagements der Wohnungseigentümer identifiziert und systematisiert wurden, soll in diesem Teilkapitel unter der Unterfrage 3.2 (In welchen Quartieren beteiligen sich Wohnungseigentümer über ihren Bestand hinaus an der Quartiersentwicklung?) die Intensität des identifizierten Engagements der Wohnungseigentümer in den untersuchten Quartieren analysiert werden. Es soll nicht um die Gegenüberstellung und Diskussion einzelner Quartiere, sondern um den Vergleich der im vierten Kapitel identifizierten Siedlungstypen ((Groß)Wohnsiedlung, Altbauquartier und Mischquartier) gehen. In Anlehnung an bisherige Erkenntnisse aus den Stadtumbauprogrammen sollen Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede in der Intensität der Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer in den einzelnen Siedlungstypen herausgearbeitet und diskutiert werden.

Methodisch ergeben sich für die Analyse des transkribierten Interviewmaterials keine neuen Kategorien, welche auf das Material anzuwenden gewesen wären. Da die Interviews immer jeweils zu einem spezifischen Quartier<sup>226</sup> geführt wurden, konnten alle 955 Texteinheiten be-

---

<sup>226</sup> In einigen Fällen konnten die Quartiersverantwortlichen auch Angaben zu anderen Quartieren machen. Dies war möglich, da sich zum einen im Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement die Verantwortlichen der ein-

züglich des Engagements der Wohnungseigentümer eindeutig den einzelnen Quartieren<sup>227</sup> und über die im vierten Kapitel dargelegte Kategorisierung der einzelnen Quartiere auch eindeutig einem der drei Siedlungstypen zugeordnet werden. Zuerst wurde geschaut, ob es in den Siedlungstypen Unterschiede bezüglich des Engagements gibt, wobei alle zehn identifizierten Formen des Engagements hinsichtlich ihrer Realisierung in den Siedlungstypen analysiert wurden<sup>228</sup>. Da die Anteile der einzelnen Quartiere der Siedlungstypen an der Untersuchungsstichprobe unterschiedlich groß waren<sup>229</sup>, wurde errechnet, wie groß der Anteil der Quartiere der einzelnen Siedlungstypen am Gesamtengagement hinsichtlich der zehn identifizierten Formen des Engagements war<sup>230</sup>. Somit lässt sich erkennen, ob das Engagement in bestimmten Siedlungsformen im Vergleich zu ihrem Anteil an der Stichprobe über- oder unterrepräsentiert ist.

Unabhängig von den drei Siedlungstypen wird zuerst deutlich, dass die einzelnen Formen des Engagements recht ungleich Anwendung fanden. Konnte beispielsweise in 29 Quartieren ein Engagement im Rahmen von Gremienarbeit festgestellt werden, wurde in 15 Quartieren die Finanzierung von Personal für das Quartier identifiziert und in lediglich drei Quartieren Fördertöpfe bereitgestellt. Insgesamt machte hierbei ideelles Engagement 38% sowie praktisches

---

zelnen Quartiere zu gegenseitigen Austauschrunden treffen, zum anderen, da einzelne Stadtplanungsträger mehrere Quartiere betreuen und es somit zu einem Wechsel der Verantwortlichen in den einzelnen Quartieren kam. In diesen Fällen wurden entsprechende Textstellen in den Transkripten über Markierungen den behandelten Quartieren zugeordnet.

<sup>227</sup> Dies wurde während der Phase der Paraphrasierung realisiert, indem jede einzelne aus dem Material extrahierte Textstelle mit einem Vermerk hinsichtlich des dazugehörigen Quartiers versehen wurde.

<sup>228</sup> Dies war möglich, da die während der Paraphrasierung realisierte Verknüpfung von Engagement und Quartier auch während der Analyseschritte der Generalisierung und der Reduktion sowie dem erstellten Kategoriensystem aufrechterhalten wurde.

<sup>229</sup> So entsprachen die 17 untersuchten Quartiere des Siedlungstyps (Groß)Wohnsiedlung 51,5% aller Quartiere der Stichprobe, die zehn untersuchten Mischquartiere 30,3% sowie die sechs Quartiere des Typs Altbauquartier 18,2%.

<sup>230</sup> Da die Quartiere sehr unterschiedliche Eigentümerstrukturen aufweisen und einige Quartiere von einem einzigen Wohnungseigentümer hinsichtlich des Anteils am Gesamtwohnungsbestand dominiert wurden, würden Vergleiche hinsichtlich der Anzahl aktiver Wohnungseigentümer in den einzelnen Quartieren die Analyse verzerren. Somit wurde die Form des Engagements als realisiert angesehen, sobald mindestens ein Eigentümer im Quartier die entsprechende Form des Engagements erbrachte.

Engagement 62%<sup>231</sup> des gesamten Engagements aus. Somit findet Letzteres absolut gesehen öfter Anwendung<sup>232</sup> (siehe Tab. 13).

**Tab. 13: Formen des Engagements in den untersuchten Quartieren nach Siedlungstyp**

	<b>Quartiere Gesamt</b>	<b>(Groß)Wohn- siedlungen (in %)</b>	<b>Misch- quartiere (in %)</b>	<b>Altbau- quartiere (in %)</b>
<b>Quartiere in der Stichprobe</b>	33	52	30	18
<b>Ideelles Engagement in Quartieren</b>				
<b>Kooperatives Verhalten</b>	29	55	31	14
<b>Beteiligung an (strategischen) Diskussionen</b>	22	64	32	5 <sup>233</sup>
<b>Beteiligung in Gremien</b>	29	55	31	14
<b>Praktisches Engagement in Quartieren</b>				
<b>Bereitstellung von Fördertöpfen</b>	3	100	0	0
<b>Unterstützung von sozial-kultu- rellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen</b>	25	56	36	8
<b>Bereitstellung von Räumen/Flä- chen</b>	24	63	33	4
<b>Unterstützung von Festen</b>	19	58	26	16
<b>Kooperation mit lokalen Akteu- ren</b>	19	74	16	11
<b>Finanzierung von Personal für das Quartier</b>	15	87	13	0
<b>Maßnahmen im (halb-)öffentli- chen Raum</b>	24	67	29	4

Quelle: eigene Darstellung.

Darüber hinaus wird aus Tabelle 13 ersichtlich, dass das Engagement in den (Groß)Wohnsiedlungen insgesamt deutlich aktiver ist - insbesondere im Vergleich mit den Altbauquartieren. So konnten zum einen alle identifizierten Formen des Engagements im Siedlungstyp

<sup>231</sup> Diese Werte ergeben sich, wenn man die in den einzelnen Quartieren realisierten Formen - unabhängig der Anzahl der im Rahmen der entsprechenden Formen aktiven Wohnungseigentümer - jeweils nur einmal berücksichtigt (n = 209). Berücksichtigt man das Engagement aller Eigentümer in den Quartieren (auch wenn eine Form durch mehrere Eigentümer erbracht wurde), ergeben sich leicht abweichende Werte (41% ideelles Engagement sowie 59% praktisches Engagement (n = 337)).

<sup>232</sup> Aufgrund von drei Formen ideellen Engagements sowie sieben Formen praktischen Engagements kann diese größere Beteiligung in Form von praktischem Engagement hierbei nicht verwundern. Im Vergleich zu einer somit vermuteten gleichmäßigen Verteilung von 30% (ideelles Engagement) zu 70% (praktisches Engagement), findet jedoch relativ gesehen eine Beteiligung in Form von ideellem Engagement (38%) öfter statt.

<sup>233</sup> Abweichungen der Summen der Anteile aller drei Siedlungstypen (von 100) können sich aufgrund von kaufmännischer Rundung ergeben.



(Groß)Wohnsiedlung nachgewiesen werden, zum anderen sind alle Formen des Engagements in (Groß)Wohnsiedlungen gegenüber deren Anteil an der Stichprobe der Untersuchung überrepräsentiert - und dies zum Teil erheblich. So entfiel beispielsweise die Finanzierung von Personal für das Quartier zu knapp 87% (in 13 von 15 Quartieren) auf (Groß)Wohnsiedlungen. Eine ähnlich starke Überrepräsentation des Engagements gegenüber dem Anteil an der Stichprobe konnte auch für die Formen Bereitstellung von Fördertöpfen (100% des gesamten Engagements - in 3 von 3 Quartieren) sowie Kooperation mit lokalen Akteuren (74% - in 14 von 19 Quartieren) festgestellt werden. Auch das Engagement im Rahmen aller anderen Formen ist in (Groß)Wohnsiedlungen leicht<sup>234</sup> überrepräsentiert. Somit zeigt sich hier ein recht aktives Engagement der Wohnungseigentümer generell.

Auf der anderen Seite ist das Engagement der Wohnungseigentümer in den Altbauquartieren im Vergleich zum Anteil der Altbauquartiere an der Stichprobe in allen Bereichen (zum Teil erheblich) unterrepräsentiert. So konnten hier zwei Formen des Engagements (Bereitstellung von Fördertöpfen und Finanzierung von Personal für das Quartier) gar nicht identifiziert werden. Auch das Engagement durch Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum sowie durch die Bereitstellung von Räumen/Flächen (jeweils 4% - in 1 von 24 Quartieren), die Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen (8% - in 2 von 25 Quartieren) sowie die Beteiligung an (strategischen) Diskussionen (4% - in 1 von 22 Quartieren) waren gegenüber dem Anteil der Altbauquartiere an der Stichprobe deutlich unterrepräsentiert. Auch alle anderen Formen des Engagements wiesen eine leichte Unterrepräsentierung auf. Insgesamt zeigt sich ein (zum Teil deutlich) geringeres Engagement der Wohnungseigentümer in Altbauquartieren als in den (Groß)Wohnsiedlungen.

In den Mischquartieren zeigt sich hinsichtlich des Engagements im Rahmen der einzelnen Formen ein uneinheitliches Bild. Zwar wiesen einige Formen eine leichte Überrepräsentanz auf (u. a. Unterstützung von sozial-kulturellen Projekten, Aktionen und Veranstaltungen sowie Bereitstellung von Räumen/Flächen), jedoch demgegenüber auch einige Formen eine deutliche Unterrepräsentanz (Kooperation mit lokalen Akteuren, Finanzierung von Personal für das Quartier) gegenüber dem Anteil der Mischquartiere an der Untersuchungsstichprobe. Auch konnte hier eine Form des Engagements (Bereitstellung von Fördertöpfen) gar nicht nachgewiesen werden.

---

<sup>234</sup> Hier muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der zum Teil recht überschaubaren Gesamtzahlen an Quartieren, in welchen bestimmte Formen identifiziert wurden, schon das Engagement in einem Quartier mehr oder weniger den Unterschied zwischen leichter Über- oder Unterrepräsentanz ausmachen kann.

Der hierbei deutlich werdende Zusammenhang zwischen Siedlungstyp und Engagement der Wohnungseigentümer wurde in indirekter Form auch von den Interviewten zum Ausdruck gebracht. Hierbei wurde nicht direkt die städtebauliche Struktur, sondern die Eigentümerstruktur der einzelnen Quartiere als Erklärungsansatz für das unterschiedliche Engagement in den Quartieren herangezogen. Der Zusammenhang wurde sowohl mit Bezug auf die hinsichtlich ihrer Eigentümerstruktur recht homogenen und durch ein aktives Engagement der Wohnungseigentümer gekennzeichneten (Groß)Wohnsiedlungen als insgesamt sehr positiv (vgl. u. a. Exp#19) als auch mit Bezug auf die durch eine (sehr) heterogene Eigentümerstruktur und geringes Engagement der Wohnungseigentümer gekennzeichneten Altbauquartiere recht negativ (vgl. u. a. Exp#49) bewertet. Eine Quartiersmanagerin fasste diese verschiedenen Bewertungen hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Engagement der Wohnungseigentümer und Siedlungsstruktur sowie Eigentümerstruktur der Quartiere recht pointiert zusammen: *„Aber es hängt tatsächlich von den Strukturen ab. Ich meine, diese ganzen Altbauquartiere haben überwiegend Einzeleigentum und dort [(Groß)Wohnsiedlung] gibt es ja tatsächlich diese typischen 70er-Jahre-Bauten. Und die sind natürlich immer bei großen Wohnungsbauunternehmen. Und dann ist die Arbeit auch eine andere in den Quartieren. Das unterscheidet sich schon“* (Exp#44).

Um diesen subjektiv wahrgenommenen Zusammenhang zu systematisieren, wurde überprüft, wie viele der zehn identifizierten Formen des Engagements in den einzelnen Quartieren durch die Wohnungseigentümer realisiert wurden. Hieraus ergab sich der Grad des Engagements<sup>235</sup> in den Quartieren unabhängig von einzelnen Eigentümertypen<sup>236</sup>. Anschließend wurden die

---

<sup>235</sup> Gearbeitet wurde mit einem Punktesystem, bei dem ein Quartier für jede Form des Engagements, welche durch die Wohnungseigentümer realisiert wurde, einen Punkt erhielt. Somit konnten bei zehn möglichen Formen des Engagements maximal zehn Punkte erreicht werden. Wie bei der Analyse der Formen in den drei Siedlungstypen konnte auch hierbei aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen in den Quartieren nicht die Anzahl aktiver Wohnungseigentümer berücksichtigt werden. Somit erhielten Quartiere einen Punkt, sobald es mindestens einen Wohnungseigentümer gab, welcher die entsprechende Form des Engagements realisierte.

<sup>236</sup> Lediglich die Erbringung der einzelnen Formen des Engagements von Einzeleigentümern wurde im Vergleich zu professionellen Eigentümern niedriger gewichtet. Diese Entscheidung ergab sich aus den Interviews, da wiederholt das Engagement der Einzeleigentümer zwar begrüßt, jedoch im Quartierskontext als insgesamt weniger relevant hervorgehoben wurde: *„Und dann gibt es ja welche, die haben hier ein Haus, in Neukölln ein Haus, in Spandau und in Moabit noch eins. Und dann kommen die auch auf ein paar Einheiten, aber das ist eben für das Quartier nicht so relevant“* (Exp#17). Somit wurden einem Quartier, wenn einzelne Formen des Engagements lediglich nur durch Einzeleigentümer erbracht wurden, 0,5 Punkte zugeschrieben, um dieser Bewertung Rechnung zu tragen. Wurden bestimmte Formen des Engagements neben Einzeleigentümern darüber hinaus noch von einem professionellen Eigentümer realisiert, erhielt das Quartier einen Punkt. Für die Formen „Bereitstellung von Räumen/Flächen“ sowie „Finanzierung von Personal für das Quartier“ wurde diese Gewichtung jedoch nicht vorgenommen, da die Bedeutung dieser Formen für das Quartier unabhängig von der Professionalität ist (ein Raum ist ein Raum und ein Mitarbeiter ist ein Mitarbeiter, unabhängig davon, wer ihn bereitstellt bzw. fördert). Somit erhielten die Quartiere, in welchen diese Formen nur von Einzeleigentümern erbracht wurden, einen Punkt.

Quartiere hinsichtlich des Engagements der Wohnungseigentümer in fünf Kategorien („sehr aktiv“, „aktiv“, „mäßig aktiv“, „weniger aktiv“ und „kaum/gar nicht aktiv“) eingeteilt<sup>237</sup>. Um nun das Engagement in den einzelnen Quartieren in Abhängigkeit von deren jeweiliger Eigentümerstruktur darzustellen, wurden die Quartiere zudem nach ihrer Eigentümerstruktur klassifiziert. Hierbei wurden die Quartiere in fünf Kategorien<sup>238</sup> („sehr homogen“, „recht homogen“, „gemischt“, „recht heterogen“ und „sehr heterogen“) eingeteilt<sup>239</sup>. Die Vielfalt der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen in den Quartieren reflektiert hierbei die Entstehungsgeschichte des Berliner Wohnungsbestands sowie der unterschiedlichen Siedlungstypen. Das Ergebnis der Klassifizierung der einzelnen Quartiere hinsichtlich des Engagements der Wohnungseigentümer sowie der Eigentümerstruktur weist einen recht eindeutigen Zusammen-

---

<sup>237</sup> Diese Einteilung folgte den erreichten Punkten, resultierend aus der Anzahl der durch die Wohnungseigentümer erbrachten Formen des Engagements sowie dem Engagement durch professionelle Wohnungseigentümer oder Einzeleigentümer. Die Einteilung fand wie folgt statt: Quartiere mit mindestens acht erreichten Punkten wurden der Kategorie „sehr aktiv“ zugeordnet. Weniger als acht aber mindestens sechs Punkte resultierten in einer Einteilung in die Kategorie „aktiv“. Quartiere mit weniger als sechs aber mindestens vier Punkten wurden als „mäßig aktiv“ eingeteilt. Quartiere, welche weniger als vier jedoch mindestens zwei Punkte erreichten, wurden der Kategorie „weniger aktiv“ zugeordnet. Schließlich wurden alle Quartiere, welche weniger als zwei Punkte erreichten als „kaum/gar nicht aktiv“ eingeteilt.

<sup>238</sup> Da es zur Einteilung bisher keine empirischen oder theoretischen Überlegungen gibt, welche über die reine Unterscheidung in homogen und heterogen hinausgehen, kann die hier präsentierte Einteilung als Angebot für zukünftige Arbeiten gesehen werden, in welchen die Eigentümerstruktur in Quartieren relevant ist. Die Klassifizierung gründet sich auf den Vor-Ort-Begehungen, den Gesprächen mit den Interviewten hinsichtlich der Eigentümerstruktur in den Quartieren sowie den Handlungs- und Entwicklungskonzepten der Quartiere. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass die Klassifizierungen der Quartiere - vor allem in Altbau- und Mischquartieren - aufgrund der Vielzahl verschiedener Eigentümer zum Teil auf subjektiven Beobachtungen oder subjektiven Erfahrungen der Interviewten beruhen.

<sup>239</sup> Die Klassifizierung der Quartiere hinsichtlich der Eigentümerstruktur ergibt sich wie folgt:

**Sehr homogen:** Hierbei hat ein Wohnungseigentümer mindestens 80% Anteil am Gesamtwohnungsbestand des entsprechenden Quartiers (empirische Beobachtungen). Hinsichtlich zukünftiger Arbeiten kann hier sicherlich auch eine 75%-Obergrenze zugrunde gelegt werden. Der restliche Bestand entfällt auf professionelle Eigentümer mit einem recht kleinen Bestand oder Einzelbesitz (dies sind private Kleineigentümer oder Investoren, welche nur einzelne Häuser im Quartier besitzen).

**Homogen:** Diese Gruppe wird gebildet durch Quartiere, die entweder einen größeren Eigentümer mit weniger als 75%, jedoch mehr als 50% des Gesamtbestands und sonstige professionelle Eigentümer mit recht kleinem Bestand oder Einzeleigentum aufweisen oder durch Quartiere mit einer überschaubaren Anzahl von professionellen Wohnungseigentümern (meist drei bis sechs), welche den Wohnungsbestand ohne das Vorhandensein von Einzeleigentum unter sich aufteilen.

**Gemischt:** Diese Gruppe zeichnet sich durch eine Eigentümerstruktur aus, welche zum einen durch einen erheblichen Anteil von Einzeleigentum gekennzeichnet ist, zum anderen entweder über einen professionellen Wohnungseigentümer mit mindestens 1.000 Wohneinheiten (oft jedoch deutlich mehr) oder einige wenige professionelle Wohnungseigentümer mit jeweils deutlich unter 1.000 Wohneinheiten in den Quartieren verfügt.

**Heterogen:** Diese Gruppe zeichnet sich größtenteils durch Einzeleigentum aus. Daneben gibt es jedoch auch einen oder einige wenige professionelle Eigentümer, von denen der größte über einen mittelgroßen Bestand von unter 1.000 Wohneinheiten (meist jedoch deutlich weniger) verfügt. Dieser Eigentümer hat jedoch am Gesamtwohnungsbestand des Quartiers einen eher geringeren Anteil.

**Sehr heterogen:** Diese Gruppe zeichnet sich fast ausschließlich durch Einzelbesitz aus. In diesen Quartieren finden sich, wenn überhaupt, sehr vereinzelt Wohnungsunternehmen. Diese haben hierbei sehr geringe Bestände in den Quartieren (jeweils weniger als 250 Wohneinheiten).

hang<sup>240</sup> zwischen Engagement und Eigentümerstruktur aus. Hierbei wird deutlich, dass das Engagement der Wohnungseigentümer mit zunehmender Homogenität der Eigentümerstruktur im Quartier tendenziell aktiver wird. Konnte in sehr heterogenen Altbauquartieren kaum Engagement festgestellt werden, war das Engagement der Wohnungseigentümer in Quartieren mit einer recht homogenen und sehr homogenen Eigentümerstruktur (vor allem (Groß)Wohnsiedlungen) deutlich aktiver (siehe Abb. 16).

**Abb. 16: Zusammenhang zwischen Engagement der Wohnungseigentümer und der Eigentümerstruktur in den untersuchten Quartieren**

<b>Engagement der Wohnungseigentümer</b>	<b>Sehr aktiv</b>			⊗ ⊗	○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○
	<b>Aktiv</b>			⊗ ⊗	○ ○ ○ ○ ⊗	○
	<b>Mäßig aktiv</b>		⊗ △	⊗ ⊗ △ ⊗	○	○
	<b>Weniger aktiv</b>	△ △	⊗			
	<b>Kaum/gar nicht aktiv</b>	△ △				
		<b>Sehr heterogen</b>	<b>Recht heterogen</b>	<b>Gemischt</b>	<b>Recht homogen</b>	<b>Sehr homogen</b>
	<b>Eigentümerstruktur</b>					

Quelle: eigene Darstellung (△ = Altbauquartier; ⊗ = Mischquartier; ○ = (Groß)Wohnsiedlung).

Somit können hier die subjektiven Wahrnehmungen der Interviewten bestätigt werden. Auch die Erkenntnisse, welche zu Bestandsinvestitionen der Wohnungseigentümer in verschiedenen Siedlungstypen im Rahmen der Stadtumbauprogramme vorliegen, können hinsichtlich der Übertragung auf das Engagement der Wohnungseigentümer in einem breiteren Quartiers-

<sup>240</sup> Auch eine durchgeführte Korrelationsanalyse (n = 33) bestätigte diesen Zusammenhang. Der Korrelationskoeffizient lag bei 0,676 und war auf einem Niveau von 0,01 (zweiseitig) signifikant. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Skaleniveaus der beiden Variablen ordinal skaliert sind. Somit kann hier nicht, wie bei zwei metrisch skalierten Variablen, der Produkt-Moment-Korrelationskoeffizient nach Pearson verwendet werden. Stattdessen bedarf es der Anwendung des Rang-Korrelationskoeffizienten nach Spearman (vgl. BAHRENBURG et al. 1990, S. 204f.; KOHN & ÖZTÜRK 2013, S. 105). Zu beachten ist, dass die hier vorliegenden Fallzahlen für eine statistische Analyse recht klein sind. Dennoch sollen hier vereinzelt statistische Zusammenhänge ermittelt werden, um die gewonnenen Eindrücke zu verdichten und erste Hinweise auf mögliche Zusammenhänge für zukünftige Untersuchungen zu erlangen.

kontext bestätigt werden. Erklärungsansätze für das unterschiedliche Engagement in verschiedenen Siedlungstypen können - ähnlich den Erkenntnissen aus den Stadtumbauprogrammen - in dem im zweiten Kapitel geschilderten Trittbrettfahrerverhalten bei der Bereitstellung öffentlicher Güter durch private Akteure gesehen werden. In diesem Zusammenhang kann die Erbringung der verschiedenen Formen des Engagements im Sinne einer solchen Bereitstellung öffentlicher Güter verstanden werden, da auch hier keine Exklusivität sowie Rivalität hinsichtlich der Nutzung besteht. Denn der Mehrwert, welcher durch das Engagement der Wohnungseigentümer geschaffen wird, bleibt nicht auf die eigene Mieterschaft beschränkt, sondern ist prinzipiell allen Quartiersbewohnern zugänglich. Somit ergeben sich auch hier positive externe Effekte. Im Quartierskontext sind beispielsweise Maßnahmen, welche durch einen Wohnungseigentümer in öffentlichen oder halb-öffentlichen Räumen getätigt werden<sup>241</sup>, wie beispielsweise der Bau von Spiel- oder Parkanlagen, prinzipiell für alle Quartiersbewohner nutzbar und die Nutzung eines Bewohners schließt die Nutzung durch andere nicht aus. Auch Stadtteilstefte oder sozial-kulturelle Projekte sind nicht per se durch eine Exklusivität sowie Nutzungs rivalität gekennzeichnet und somit für alle Quartiersbewohner - unabhängig bei welchem Eigentümer sie Mieter sind - zugänglich. Somit kann das Ausbleiben des Engagements in Altbauquartieren unter anderem vor dem Hintergrund einer Vielzahl von potentiellen Trittbrettfahrern<sup>242</sup>, die von Maßnahmen des einzelnen Wohnungseigentümers profitieren würden, erklärt werden. Ein weiteres Problem in den Altbauquartieren besteht darin, dass die Eigentümer insgesamt kaum bekannt sind: „Ansonsten haben wir vor allem Einzeleigentümer hier, Private. Und da haben wir jetzt aktuell keinen genauen Überblick, wer das ist und wie die strukturiert sind“ (Exp#10). Eine Schwierigkeit ergibt sich darin, dass aufgrund der aktuellen Attraktivität der Berliner Wohnungsbestände für Investoren, insbesondere von Altbaubeständen, viele Eigentümerwechsel in jenen Quartieren stattfinden, welche es den Quartiersmanagern extrem erschweren, den Überblick über die lokale Eigentümerstruktur zu behalten. Etwas zugespitzt schildert eine Quartiersmanagerin das Problem: „Ich komme nicht so schnell hinterher, rauszukriegen, wem jetzt gerade wieder welches Haus gehört. Bis ich die angeschrieben hab, haben die schon wieder den Besitzer gewechselt“ (Exp#17). Somit ergibt sich hier eine Situation, welche die Einbindung von Eigentümern kaum zulässt<sup>243</sup>.

---

<sup>241</sup> Auch WIEZOREK gibt zu bedenken, dass Maßnahmen „im öffentlichen Raum (...) das Problem der ‚Trittbrettfahrer‘ [haben], da andere von der Nutzung nicht ausgeschlossen werden (können)“ (WIEZOREK 2009, S. 28).

<sup>242</sup> Das Trittbrettfahrerproblem wird hierbei nur mit Bezug auf die Gruppe der Wohnungseigentümer betrachtet. Unabhängig von der Wohnungseigentümerstruktur gäbe es in den Quartieren auch andere potentielle Trittbrettfahrer, welche von den Maßnahmen der Wohnungseigentümer profitieren könnten (z. B. Einzelhändler).

<sup>243</sup> Es bestehen noch weitere Erklärungsansätze, warum das Engagement in Altbauquartieren sehr gering ausfällt. Diese gehen jedoch über die Siedlungsstruktur hinaus und ergeben sich aus dem Umgang mit Einzeleigentümern

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass in (Groß)Wohnsiedlungen Wohnungseigentümer eher bereit sind, sich zu engagieren, da durch die homogene Eigentümerstruktur prinzipiell weniger Trittbrettfahrer von den Maßnahmen profitieren würden. Somit bestätigt sich auch mit Bezug auf das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier jenseits ihrer eigenen Bestände die Gruppengröße (im Sinne der Anzahl der Wohnungseigentümer im Quartier) als wesentliches Entscheidungselement für die einzelnen Eigentümer hinsichtlich ihres Engagements im Quartier<sup>244</sup>. Doch auch in recht homogenen (Groß)Wohnsiedlungen, in denen das Engagement durchaus sehr aktiv ausfiel, wiesen die Interviewten auf das Spannungsfeld von aktivem Engagement und Positionierung gegenüber den lokalen Konkurrenten hin: *„Und die Wohnungsunternehmen sind natürlich auch Konkurrenten und neigen dazu, sich dann immer so ein bisschen nicht öffnen zu wollen und sich ein bisschen abzuschotten. Das Gespräch unter vier Augen war kein Problem. Aber so am runden Tisch hat es nicht funktioniert“* (Exp#31). Neben diesen eher strategischen Abstimmungsprozessen, welche aufgrund des Konkurrenzdenkens der Wohnungsunternehmen zum Teil erschwert werden, wirkt sich die Konkurrenzsituation auch auf die Beteiligung an konkreten Maßnahmen aus: *„Naja, und wenn es um Projektmitfinanzierung geht, dann sagt die eine Gesellschaft: ‚Ach die andere kann aber jetzt auch mal...‘“* (Exp#3).

Auch in Quartieren mit einer sehr homogenen Eigentümerstruktur (mit einem dominanten Wohnungsunternehmen) kann diese die Möglichkeiten des Engagements einschränken. Zum einen verweisen kleinere Eigentümer hier oft auf die Dominanz des zentralen Wohnungseigentümers und dessen Verantwortung für das Quartier und halten sich selber zurück: *„Also, die SWU#1 [engagiert sich] eigentlich gar nicht (...). Sie sagen: ‚Das ist SWU#4-Terrain‘“* (Exp#14). Im Falle des aktiven Engagements durch den dominanten Wohnungseigentümer werden kleinere Eigentümer somit zu Dauertrittbrettfahrern, die in der Gewissheit des konstanten Engagements des zentralen Eigentümers von den positiven externen Effekten profitieren und selber Ressourcen sparen. Zum anderen kann eine zu homogene Eigentümerstruktur auch dazu führen, dass im Falle eines aktiven Engagements des dominanten Wohnungseigentümers von Seiten der Quartiersmanager ein Bemühen um die Einbindung anderer Eigentümer ausbleibt: *„Bisher ist es [die Einbindung anderer Eigentümer] halt noch nicht so ange-*

---

im Speziellen. Für eine ausführliche Diskussion von Problemen hinsichtlich der Einbindung und Aktivierung von Einzeleigentümern siehe Ausführungen in Kapitel 5.2.3.

<sup>244</sup> Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass aus dem Zusammenhang zwischen Eigentümerstruktur/Gruppengröße und dem generellen Engagement der Wohnungseigentümer in den Quartieren kein Determinismus abzuleiten ist, da das individuelle Verhalten und Engagement der Eigentümer sowie spezifische Faktoren, welche das Engagement begründen, noch nicht berücksichtigt werden (siehe hierzu Kapitel 5.2.4).

gangen worden, auch weil die SWU#1 (...) einfach als Ansprechpartner da [ist]“ (Exp#46). Da hier durch das aktive Engagement des zentralen Eigentümers bereits ein wichtiger und aktiver Partner innerhalb der Gruppe der Wohnungseigentümer vorhanden ist, scheint die Aktivierung und Einbindung anderer Wohnungseigentümer im Tagesgeschäft der Quartiersmanager eher eine untergeordnete Bedeutung einzunehmen. Doch auch in diesen sehr homogenen (Groß)Wohnsiedlungen wird die Einbindung von Eigentümern mit kleineren Beständen durchaus als relevant angesehen. Diese Eigentümer sind relevant, um den Kontakt zu den Mietern in diesen Beständen herstellen zu können und diese über die Entwicklungen im Quartier zu informieren und für die aktive Mitgestaltung des Quartiers zu gewinnen: „Also, gerade im Bereich Öffentlichkeitsarbeit haben wir festgestellt, dass es doch noch notwendig ist, dass wir da auch noch mehr [Eigentümer] mit einbeziehen. Weil gerade, also die SWU#1 unterstützt uns auch bei der Öffentlichkeitsarbeit, halt die Hausmeister hängen Flyer aus, Plakate. Und gerade für solche Aktionen ist es natürlich gut, wenn wir dann doch noch mehr [Eigentümer] haben“ (ebd.). Insgesamt zeigt sich, dass zwar das Engagement der Wohnungseigentümer im Vergleich zu den Altbauquartieren aufgrund der Homogenität der Eigentümerstruktur deutlich aktiver ist, sich jedoch aufgrund der siedlungstypimmanenten Charakteristika Einschränkungen hinsichtlich eines noch aktiveren Engagements weiterer Wohnungseigentümer ergeben.

Da das Engagement der Wohnungswirtschaft in den Mischquartieren insgesamt sehr unterschiedlich ausfiel und sich der Zusammenhang zwischen Eigentümerstruktur und Engagement nicht so eindeutig darstellt wie für Altbauquartiere und (Groß)Wohnsiedlungen, können Erklärungsansätze nicht hinreichend aus der Siedlungs- und Eigentümerstruktur abgeleitet werden. Hier ergeben sich Erklärungsmöglichkeiten aus dem individuellen Engagement der Eigentümer sowie weiterer Faktoren.

Bewertet man die zuvor gewonnenen Erkenntnisse nun hinsichtlich resilienter Quartiersentwicklung, kann zuerst festgestellt werden, dass in den (Groß)Wohnsiedlungen durch das wesentlich aktivere Engagement der Wohnungseigentümer prinzipiell ein positiver Beitrag zur Resilienz (im Sinne des Aufbaus von strukturellem Potential und Konnektivität) der einzelnen Quartiere geleistet wurde. Der Mehrwert hinsichtlich resilienter Quartiersentwicklung ergibt sich aus den durch die Wohnungseigentümer geleisteten Formen des Engagements. In Altbauquartieren dagegen tragen die Wohnungseigentümer aufgrund ihres sehr geringen Engagements außerhalb ihrer Bestände kaum zu resilienter Quartiersentwicklung bei: „Ich sehe das

*als großes Problem an. (...) also, gerade für die Gemeinwesenarbeit ist das ja ein großes Problem, wenn die Hauseigentümer nicht ansprechbar sind, aus den verschiedensten Gründen auch immer. Und da sind ja, wie gesagt, auch schon Projekte daran gescheitert, dass die Hauseigentümer nicht greifbar waren“* (Exp#49). Somit ergibt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Siedlungsstruktur und Beitrag der Wohnungseigentümer zur resilienten Entwicklung der einzelnen Quartiere im Rahmen ihres Engagements im weiteren Quartierskontext. Jedoch müssen auch für die (Groß)Wohnsiedlungen einige Einschränkungen hinsichtlich des Aufbaus von Quartiersresilienz durch Wohnungseigentümer gemacht werden. Diese ergeben sich, wie bereits geschildert, aus der Homogenität der Eigentümerlandschaft. Zwar stellt sich diese durch aktives Engagement der Wohnungseigentümer auf der einen Seite als positiv dar, jedoch ergibt sich in Quartieren mit einer sehr homogenen Eigentümerstruktur eine Abhängigkeit vom Engagement des einen zentralen Wohnungseigentümers. Wird das Engagement durch den einen dominanten Wohnungseigentümer über eine lange Zeit aktiv fortgeführt, ist dies zwar förderlich für den Aufbau resilienter Strukturen, jedoch besteht die Gefahr, dass das Quartier in die „rigidity trap“ (HOLLING 2001, S. 400) gerät. Zum einen fließen wenig neue Impulse und Ideen durch andere Akteure (in diesem Fall Wohnungseigentümer) in die Quartiersentwicklung ein, da sich nur wenige andere Wohnungseigentümer (mit jeweils nur sehr kleinen Wohnungsbeständen) im Quartier befinden, welche sich mit Verweis auf die Verantwortung des zentralen Wohnungseigentümers nicht an der Quartiersentwicklung beteiligen. Zum anderen ist es - zumindest theoretisch - denkbar, dass, falls es doch zum Engagement eines anderen Eigentümers im Quartier kommt, diese neuen Impulse vom dominanten Wohnungsunternehmen, welches das Quartier seit langem (erfolgreich) entwickelt hat, zurückgewiesen werden. Es besteht die Gefahr eines konzeptionellen lock-ins, verbunden mit einer massiven Einschränkung von Handlungsoptionen hinsichtlich zukünftiger Quartiersentwicklung und somit mit einem Absinken der Quartiersresilienz (vgl. ebd., S. 400). Des Weiteren ergibt sich ein zusätzliches Problem, wenn dieser eine zentrale und dominante Akteur durch Verkauf aller seiner Bestände (Komplettverkauf oder nur im entsprechenden Quartier<sup>245</sup>) nicht mehr als engagierter Eigentümer im Quartier zur Verfügung steht<sup>246</sup>. Selbst wenn

---

<sup>245</sup> Im Rahmen der Untersuchung waren drei der fünf Quartiere, die eine sehr homogene Eigentümerstruktur aufwiesen, durch kommunale Wohnungsunternehmen dominiert. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Berlin sowie der dargelegten aktuellen Wertschätzung der sechs städtischen Wohnungsunternehmen ist aktuell sowie mittelfristig nicht damit zu rechnen, dass diese Wohnungsunternehmen bzw. deren Bestände veräußert werden. Somit ist dieses Szenario aktuell nur theoretischer Natur. Dies kann jedoch von den zwei Quartieren, welche durch private Eigentümer dominiert wurden, nicht zwangsläufig angenommen werden, zumal es sich in einem dieser Quartiere um einen opportunistischen Investor handelte.

<sup>246</sup> Dieses Problem ergibt sich für die (Groß)Wohnsiedlungen nicht nur hinsichtlich des Engagements des dominanten Wohnungseigentümers, sondern für verschiedene Aspekte im Quartier. So sorgt ein solch flächendeckender Verkauf von Wohnungsbeständen im Quartier für eine erhöhte Unsicherheit unter den Mietern und somit



diese Bestände von einem einzigen Wohnungseigentümer übernommen würden, welcher sich aktiv in die Quartiersentwicklung einbringt - dies wäre sicherlich das positivste Szenario -, ergäbe sich hier ein gewisser Bruch für die Quartiersentwicklung, da Kontakte und Netzwerke neu aufgebaut werden müssten. Sollte das Engagement des neuen Wohnungseigentümers jedoch komplett ausbleiben, stünde zukünftig gar kein Wohnungseigentümer für die Quartiersentwicklung zur Verfügung, woraus sich zumindest langfristig negative Konsequenzen für die Quartiersresilienz ergäben. Ein drittes Szenario wäre der Kauf der veräußerten Bestände durch mehrere Eigentümer und somit eine Heterogenisierung der Eigentümerstruktur. Dies wäre im Falle eines aktiven Engagements mehrerer dieser Eigentümer durchaus positiv für die Quartiersresilienz, jedoch ergäbe sich hierbei wiederum ein stärkeres Problem hinsichtlich der freiwilligen Bereitstellung dieses öffentlichen Gutes und des Trittbrettfahrens, welches sich durchaus negativ auf die Aktivität der einzelnen Wohnungseigentümer auswirken könnte.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es auch in Quartieren mit einer sehr homogenen Eigentümerstruktur hinsichtlich der Wahrung zukünftiger Resilienz nicht ausreicht, ausschließlich auf das Engagement des einen zentralen Wohnungseigentümers zu setzen. Vielmehr muss es das Ziel sein, auch kleinere Eigentümer für die Gestaltung von Entwicklungsprozessen in den Quartieren zu gewinnen.

Diese Erfordernisse ergeben sich prinzipiell auch für Quartiere mit anderen Eigentümerstrukturen. Besonders in den Quartieren, wo sich ähnlich den Quartieren mit sehr homogener Eigentümerstruktur das Engagement hauptsächlich auf einen Eigentümer beschränkt, sollten auch andere Wohnungseigentümer in die zukünftige Quartiersentwicklung einbezogen werden, um die oben genannten Effekte, welche sich aus einem möglichen Rückzug dieses engagierten Eigentümers ergäben, einzugrenzen und zukünftig ein hohes Maß an Resilienz zu erhalten.

In diesem Zusammenhang können (Groß)Wohnsiedlungen mit recht homogener Eigentümerstruktur im Rahmen dieser Untersuchung als jene Quartiere gekennzeichnet werden, welche hinsichtlich aktueller und zukünftiger Resilienz am besten aufgestellt sind. Zum einen konnten von den zwölf (Groß)Wohnsiedlungen mit recht homogener Eigentümerstruktur elf Quartiere hinsichtlich des Engagements der Wohnungseigentümer als aktiv oder sehr aktiv klassi-

---

auch unter einem Großteil der Quartiersbevölkerung. Im schlimmsten Fall kann dies zu massiven Fortzügen aus dem Quartier führen.

fiziert werden, zum anderen wurde in acht dieser Quartiere das Engagement der Wohnungseigentümer (wenn auch nicht ganz gleichgewichtig) von mindestens zwei Eigentümern getragen. Hierbei waren es meist unterschiedliche Eigentübertypen, die sich in den entsprechenden Quartieren engagierten. Somit ergibt sich eine Situation, in welcher zum einen durch das aktuelle Engagement der Wohnungseigentümer in großem Maße zur derzeitigen Resilienz der Quartiere beigetragen wird, zum anderen durch den Beitrag mehrerer Eigentümer zur Quartiersentwicklung, im Falle des Rückzugs eines Eigentümers, auch zukünftig gewisse Handlungsoptionen aufrecht erhalten bleiben. Doch auch hier können sich durch (anbahnende) Eigentümerwechsel Probleme für die Aufrechterhaltung des aktuellen Engagements der Wohnungseigentümer ergeben. So führte der sich anbahnende Wechsel zwischen zwei wertschöpfenden Investoren in mehreren Quartieren zu großer Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Einbindung des neuen Eigentümers und der Konsistenz der Quartiersarbeit: *„Wie es in Zukunft aussieht, wissen sie auch nicht, weil die WAI#1 ja auch wiederverkauft wird (...). Und sie können keine Aussagen machen, was danach folgt“* (Exp#4). Aufgrund dieser Unsicherheiten ergaben sich auch erste Einschränkungen für das aktuelle Engagement: *„Die [WAI#1] haben sich auch zurückgezogen aus dem Thema ‚Vorbereitung des Stadtteilstes‘“* (Exp#29). Da sich jedoch in beiden Quartieren mit recht homogener Eigentümerstruktur, in welchen der aktuelle Eigentümer engagiert war, auch andere Eigentümer für das weitere Quartiersumfeld engagierten, würde es in jenen Quartieren im Falle eines kompletten Nichtengagements des neuen Eigentümers nicht zu einem vollständigen Erliegen des Engagements der Wohnungseigentümer kommen. Somit könnte trotz des Eigentümerwechsels hier eine gewisse Konstanz hinsichtlich der zukünftigen Quartiersentwicklung erhalten werden.

### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Abschließend können mit Bezug auf die Unterfrage 3.2 die dargelegten Ergebnisse folgender Maßen zusammengefasst werden: das Engagement der Wohnungseigentümer in den untersuchten Quartieren fällt insgesamt sehr unterschiedlich aus. Während in Altbauquartieren kaum Engagement der Eigentümer identifiziert werden konnte, waren (Groß)Wohnsiedlungen meist durch ein aktives oder sogar sehr aktives Engagement der Eigentümer geprägt. Besonders die Eigentümerstruktur in den Quartieren wirkte sich entscheidend auf die Intensität des Engagements der Wohnungseigentümer aus. Während sich heterogene Eigentümerstrukturen tendenziell negativ auf das Engagement der Wohnungseigentümer in den Quartieren auswirken, nimmt das Engagement in Quartieren mit homogener werdender Eigentümerstruktur tendenziell zu, da hierbei die Anzahl potentiell inaktiver Trittbrettfahrer geringer wird und somit

die Bereitschaft zur freiwilligen Bereitstellung des Engagements als öffentliches Gut durch die einzelnen Eigentümer größer wird. Aufgrund dieses wesentlich aktiveren Engagements in den (Groß)Wohnsiedlungen kann den Wohnungseigentümern dort ein recht positiver Beitrag zum Aufbau quartiersinterner Strukturen und somit zur Resilienz der Quartiere attestiert werden. Es zeigte sich aber auch, dass sich zu homogene Eigentümerstrukturen für die zukünftige Resilienz als problematisch erweisen können, da durch die Dominanz eines Wohnungseigentümers im Quartier die Einbindung anderer Eigentümer aus verschiedenen Gründen oft ausbleibt und somit durch dieses Mono-Engagement zum einen die Gefahr einer „rigidity trap“, zum anderen, im Falle des Rückzugs dieses Eigentümers, die Gefahr des Ausbleibens von zukünftigem Engagement besteht.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen ergibt sich die Notwendigkeit, dass durch zukünftige Arbeiten die Bewertung des Beitrags, welchen Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Quartiersengagements zur Resilienz der Quartiere leisten, zum einen vor dem Hintergrund des aktuellen Engagements, zum anderen mit Bezug auf die Eigentümerstrukturen und der daraus resultierenden Einschätzung zukünftiger Potentiale für das Engagement der Wohnungseigentümer, erfolgen muss.

### 5.2.3 Engagement verschiedener Eigentümer

Nachdem im vorherigen Unterkapitel bereits der Aspekt des individuellen Engagements einzelner Wohnungseigentümer angeklungen ist, soll es in diesem Teilkapitel darum gehen, das Engagement der einzelnen Eigentümer bzw. Eigentümergruppen zu analysieren und zu bewerten. Insgesamt konnten im Rahmen der durchgeführten Untersuchung in den 33 Quartieren fünf Eigentümergruppen identifiziert werden, wobei die Gruppe „Private professionelle Wohnungseigentümer“<sup>247</sup> nochmals unterteilt wurde (siehe Tab. 14).

---

<sup>247</sup> Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Klassifizierung der Investoren, welche der im dritten Kapitel erläuterten Einteilung in wertschöpfend sowie opportunistisch folgt, nicht ganz unproblematisch ist. Da das Marktauftreten der Investoren nicht immer transparent ist, schlägt LAMMERSKITTEN vor, an dieser Stelle mit Plausibilitäten zu arbeiten, die sich aus der übergeordneten Geschäftsphilosophie ergeben (vgl. LAMMERSKITTEN 2007, S. 82). Auch die strategische Neuausrichtung vieler Investoren im Zuge der Finanzkrise hin zu stärker bestandsorientierten Strategien (vgl. HALLENBERG 2008a, S. 7), zeigt die Schwierigkeit einer klaren Zuordnung der Investoren. Die Einordnung wird zudem dadurch erschwert, dass einige der erworbenen ehemaligen öffentlichen Wohnungsunternehmen durch die Erwerber mittlerweile an die Börse gebracht wurden (u. a. die Berliner GSW (vgl. TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 401f.), die GAGFAH (vgl. HAIMANN 2006) sowie die Deutsche Annington (heute VONOVIA) (vgl. LEIB 2013, S. 9) - vgl. auch BBSR 2014b, S. 4). Somit sind die Eigentümerstrukturen hinter den Unternehmen sehr uneinheitlich. Aufgrund dieser Schwierigkeiten wurde eine Einteilung nach wertschöpfend agierenden Unternehmen sowie opportunistisch agierenden Unternehmen gewählt. Als wertschöpfend agierende Unternehmen wurden all jene Unternehmen klassifiziert, welche zum Zeitpunkt der Erhebung eine, in verschiedener Art ausgestaltete, aktive Portfoliostrategie und somit eine aktive Auseinandersetzung mit ihrem

**Tab. 14: Identifizierte Wohnungseigentümer im Untersuchungsprozess**

<b>Eigentümer</b>	<b>Anzahl der identifizierten Anbieter in allen untersuchten Quartieren</b>
<b>Städtische Wohnungsunternehmen</b>	6
<b>Private professionelle Wohnungseigentümer</b>	16
<b>Wertschöpfende Investoren</b>	7
<b>Opportunistische Investoren</b>	4
<b>„klassische“ deutsche Wohnungsunternehmen</b>	5
<b>Genossenschaften</b>	20
<b>Private Einzeleigentümer</b>	k. A.
<b>Sonstige (Kirche (1x), Bund (1x), Hausverwaltungen (14x)<sup>248</sup>, Eigentümergemeinschaften (2x))</b>	18

Quelle: eigene Darstellung.

Im Folgenden soll es darum gehen, das Engagement der zentralen Eigentümergruppen dieser Arbeit (Unterfrage 3.3 - Welche Wohnungseigentümer (insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren) beteiligen sich über ihren Bestand hinaus an der Quartiersentwicklung?) zu untersuchen. Für die Beantwortung dieser Unterfrage wurde das erhobene und transkribierte Interviewmaterial genutzt. Methodisch ergaben sich für die Auswertung keine neuen Analysekategorien, welche auf das Material anzuwenden gewesen wären. Da in den Interviews Aussagen zum Engagement eindeutig mit einzelnen Eigentümern verknüpft wurden, konnten alle 955 Texteinheiten zum Engagement der Eigentümer aus dem Material genutzt<sup>249</sup> werden.

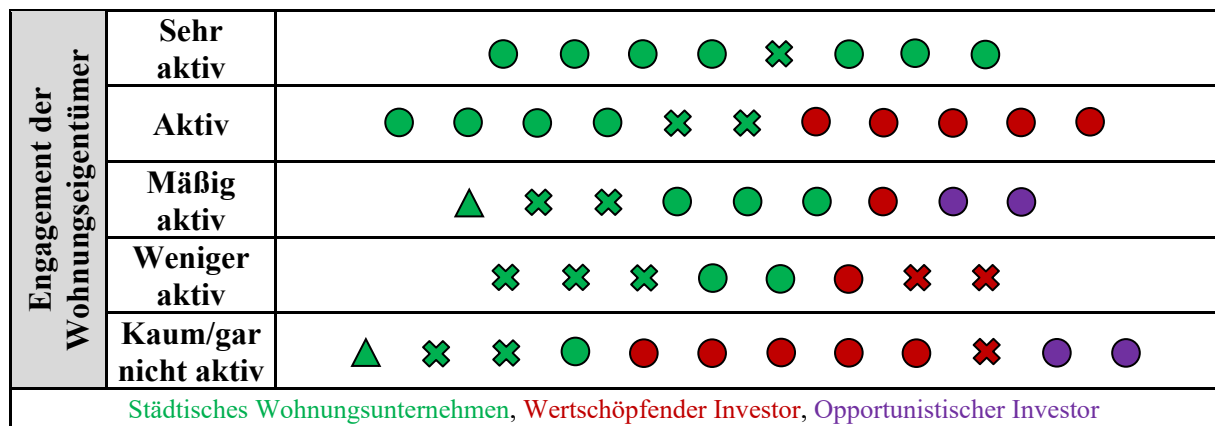
Wohnungsbestand aufwiesen. Dies äußerte sich zum einen in Aufwertungsmaßnahmen von Teilbeständen, zum anderen aber auch in einer gezielt durchgeführten Desinvestitionsstrategie in anderen Teilportfolios. Als opportunistisch agierende Unternehmen wurden all jene Unternehmen charakterisiert, welche zum Zeitpunkt der Erhebung keinerlei strategisch bewussten Umgang sowie keinerlei immobilienwirtschaftliches Interesse an ihrem Bestand zeigten, sondern lediglich als spekulative Bestandhalter auf Zeit bis zum geplanten Verkauf agierten. Im Sinne einer sprachlichen Vereinfachung wird im Folgenden jedoch weiterhin von wertschöpfenden Investoren sowie opportunistischen Investoren gesprochen.

<sup>248</sup> Zwar handelt es sich bei Hausverwaltungen nicht um Wohnungseigentümer, sondern um von den Eigentümern beauftragte Akteure zur Bewirtschaftung der Bestände, da diese jedoch in einigen Quartieren einen nicht unerheblichen Wohnungsbestand verwalteten und sich punktuell auch an der Quartiersentwicklung beteiligten, spielten auch Hausverwaltungen in den Gesprächen als wichtige Akteure vor Ort eine Rolle.

<sup>249</sup> Die Untersuchung zielt zwar nicht auf die Analyse individueller Eigentümer, sondern auf die Bewertung des Engagements verschiedener Eigentümergruppen ab, jedoch wurde das Engagement der einzelnen Eigentümer separat erfasst und analysiert. Die Erfassung des Engagements der individuellen Eigentümer war deswegen nötig, da es in einer Reihe von Quartieren verschiedene Eigentümer derselben Eigentümergruppe gab, welche sich in unterschiedlichem Maße engagierten. Somit hätte eine reine Unterscheidung nach Eigentümergruppen die Ergebnisse in den einzelnen Quartieren nicht präzise abbilden können. Im Sinne der Präsentation werden die einzelnen Eigentümer jedoch über eine Zuordnung den einzelnen Eigentümergruppen zugeteilt (auch um die angestrebte Anonymität der Eigentümer zu wahren). Die Zuordnung des Engagements zu den einzelnen Eigentümern war möglich, da Textpassagen zum Engagement in den Transkripten zeitgleich mit Anmerkungen hinsichtlich

Das Engagement der jeweiligen Eigentümer wurde nicht für ganz Berlin analysiert, sondern separat für jedes einzelne Quartier<sup>250</sup>. Somit ist es möglich, das Engagement der einzelnen Eigentümer für jedes einzelne Quartier zu bewerten. Wie im vorherigen Teilkapitel erfolgte die Bewertung des Engagements der Eigentümer in jedem Quartier über die Erbringung der identifizierten Formen des Engagements<sup>251</sup>. Eine Übersicht über das Engagement findet sich in Abbildung 17.

**Abb. 17: Quartiersengagement städtischer Wohnungsunternehmen und privater Investoren<sup>252</sup>**



Quelle: eigene Darstellung (▲ = Altbauquartier; ✕ = Mischquartier; ○ = (Groß)Wohnsiedlung).

Es zeigte sich, dass auch innerhalb der verschiedenen Eigentümergruppen das Engagement sehr uneinheitlich ausfiel. So wiesen die städtischen Wohnungsunternehmen alle Stufen sowie die privaten Finanzinvestoren vier Stufen der Intensität des Engagements<sup>253</sup> in den untersuch-

des entsprechenden Wohnungseigentümers versehen wurden. Während der Phase der Paraphrasierung konnte jede Textstelle samt Vermerk zum entsprechenden individuellen Wohnungseigentümer extrahiert werden. Diese Verknüpfung von Engagement und individuellen Eigentümern wurde auch während der Analyseschritte der Generalisierung, der Reduktion sowie der Erstellung des finalen Kategoriensystems aufrechterhalten und erst für die dargestellte Visualisierung über eine Farbkodierung den entsprechenden Eigentümergruppen zugeordnet.

<sup>250</sup> Die Analyse des Engagements der Eigentümer in den einzelnen Quartieren folgte hierbei den Erkenntnissen des vorherigen Teilkapitels. Da sich das Engagement der Wohnungseigentümer insgesamt in den verschiedenen Quartieren (Siedlungstypen) nicht einheitlich gestaltete, ist zu vermuten, dass auch das Engagement der einzelnen Wohnungseigentümer je nach Quartier differenziert ausfällt.

<sup>251</sup> Hierbei wurde in Analogie zur Analyse im vorherigen Teilkapitel jedem Eigentümer (es war egal, ob es sich um einen professionellen Anbieter oder einen Einzeleigentümer handelte) für jede erbrachte Form des Engagements ein Punkt zugerechnet. Auch hier erfolgte in Abhängigkeit von den erreichten Punkten (maximal zehn) die Klassifizierung in „sehr aktiv“ (mindestens acht erreichte Punkte), „aktiv“ (weniger als acht aber mindestens sechs Punkte), „mäßig aktiv“ (weniger als sechs aber mindestens vier Punkte), „weniger aktiv“ (weniger als vier jedoch mindestens zwei Punkt) sowie „kaum/gar nicht aktiv“ (weniger als zwei Punkte).

<sup>252</sup> Jedes Symbol repräsentiert einen Eigentümer mit Wohnungsbestand in einem Quartier. Da die verschiedenen Eigentümer in den untersuchten Quartieren unterschiedlich häufig über Bestände verfügten (maximal in elf Quartieren), sind einige Eigentümer durch die Vielzahl an Quartieren in der Analyse häufiger vertreten.

<sup>253</sup> Bezüglich des Verhältnisses von ideellem zu praktischem Engagement wiesen städtische Wohnungsunternehmen 37% ideelles sowie 63% praktisches Engagement (n = 148) und die privaten Finanzinvestoren 34% ideelles

ten Quartieren<sup>254</sup> auf. Die städtischen Wohnungsunternehmen können insgesamt als aktiver charakterisiert werden: in acht von 29 Fällen (28%) konnte ihr Engagement als sehr aktiv bezeichnet werden. Darüber hinaus war ihr Engagement in sechs Fällen (21%) aktiv. Demgegenüber wird jedoch auch deutlich, dass städtische Wohnungsunternehmen in einzelnen Quartieren in vier Fällen (14%) als kaum/gar nicht aktiv sowie in fünf Fällen (17%) jeweils als wenig aktiv in Erscheinung traten. Eine ähnliche Diversität des Engagements kann auch mit Blick auf die Finanzinvestoren festgestellt werden. Diese konnten zwar in keinem Fall (von 19 Fällen) als sehr aktiv, jedoch in fünf Fällen (26%) als aktiv klassifiziert werden. Demgegenüber war das Engagement in acht Fällen (42%) auch kaum/gar nicht aktiv. Insgesamt ergibt sich ein geringeres Engagement im Vergleich zu den städtischen Wohnungsunternehmen, da das Engagement privater Investoren in der Mehrzahl kaum/gar nicht bzw. weniger aktiv war.

Bewertet man die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Diskussion um die Transformation des Mietwohnungsmarktes, kann festgestellt werden, dass jene Annahmen, welche kommunale Wohnungsunternehmen per se als wichtige und aktive Partner der Kommunen und private Finanzinvestoren als inaktive und desinteressierte Akteure in der Stadt- und Quartiersentwicklung sehen, eindeutig widerlegt werden können. Somit ergibt sich aus dem Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände nicht zwangsläufig eine Verschlechterung des Engagements der Eigentümer im Quartier. Zum einen, da aufgrund dieser Ergebnisse nicht davon auszugehen ist, dass die städtischen Eigentümer vor ihrem (Teil)Verkauf in jedem Fall im Quartier aktiv waren, zum anderen, da sich zeigte, dass auch private Investoren durchaus in einigen Quartieren aktives Engagement erbrachten. Eine pauschale Differenzierung in städtische Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren ist somit nicht ausreichend, um das Engagement einzelner Eigentümer in den Quartieren zu analysieren und zu bewerten. Vielmehr müssen andere Erklärungsansätze für das sehr differenzierte Engagement gesucht werden, welche über die Eigentümerform hinausgehen.

---

sowie 66% praktisches Engagement (n = 62) auf und repräsentieren somit in etwa die Verteilung innerhalb der gesamten Untersuchung.

<sup>254</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht in allen untersuchten Quartieren städtische Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren über Bestände verfügten. Dies betrifft vier Altbauquartiere, ein Mischquartier sowie eine (Groß)Wohnsiedlung. Somit beziehen sich die folgenden Ausführungen auf das Engagement in 27 der 33 untersuchten Quartiere.

In Anlehnung an das Engagement der Eigentümer ergibt sich auch ein ambivalentes Bild hinsichtlich des Beitrags der beiden Eigentümergruppen zur Resilienz der Quartiere<sup>255</sup>, da das Engagement der Eigentümer beider Gruppen in den einzelnen Quartieren sehr differenziert ausfällt. Zwar tragen städtische Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den privaten Investoren in einigen Quartieren, in denen sie sehr aktiv auftreten, in sehr hohem Maße zu Potential und Konnektivität, jedoch auch in einigen Quartieren durch das ausbleibende bzw. geringe Engagement kaum zur Resilienz bei. Auch private Investoren leisten im Rahmen von aktivem Engagement in einigen Quartieren einen wichtigen Beitrag zur Quartiersresilienz. Insgesamt ergibt sich aber in dieser Eigentümergruppe ein geringerer Beitrag zur Resilienz der Quartiere, da Eigentümer hier in der Mehrzahl der Quartiere kaum/gar nicht aktiv bzw. weniger aktiv sind. Es zeigt sich, dass der Versuch, den Beitrag der Wohnungseigentümer zur Quartiersresilienz ausschließlich auf Grundlage der Eigentümerform zu bewerten, nur bedingt hilfreich ist.

Auch die im vorherigen Teilkapitel gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Engagement und Eigentümer- und Siedlungsstruktur können nur zum Teil helfen, um das individuelle Engagement der Wohnungseigentümer in den einzelnen Quartieren zu erklären. So konnte zwar in 16 von 33 Fällen das Engagement der Eigentümer (sowohl Städtische als auch private Investoren) in (Groß)Wohnsiedlungen als aktiv sowie sehr aktiv, jedoch auch in elf Fällen als wenig oder kaum/gar nicht aktiv eingestuft werden<sup>256</sup>.

Somit gibt es weitere Determinanten und Gründe, welche die Ausgestaltung des Engagements der einzelnen Wohnungseigentümer beeinflussen. Ein erster Erklärungsansatz, welcher in den Interviews recht deutlich artikuliert wurde, bezieht sich auf den Zusammenhang zwischen Engagement sowie dem Wohnungsbestand der jeweiligen Eigentümer in den Quartieren. Hierbei wurde ein vergleichsweise kleiner Wohnungsbestand der Eigentümer in den Quartieren als Erklärung und Begründung für ein geringes Engagement herangezogen: „Also, wenn du nur ganz wenig Eigentum hast hier, umso unwichtiger ist der Kiez ja für dich“ (Exp#38). Dabei

---

<sup>255</sup> Der Beitrag der Wohnungseigentümer ergibt sich durch die einzelnen realisierten Formen des Engagements und deren Mehrwert für die Resilienz der Quartiere.

<sup>256</sup> Hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Engagement und Siedlungsstruktur ergibt sich für die städtischen Wohnungsunternehmen (n = 29) ein Korrelationskoeffizient von 0,486 (mäßiger Zusammenhang), welcher auf einem Niveau von 0,01 (zweiseitig) signifikant ist sowie von 0,153 (schwacher Zusammenhang) für die privaten Investoren (n = 19) (bei 0,533 (zweiseitig) signifikant). Beide Variablen sind durch ein ordinales Skalenniveau charakterisiert. Somit muss der Rang-Korrelationskoeffizient nach Spearman genutzt werden. Auch der Siedlungstyp mit seinen drei Ausprägungen ((Groß)Wohnsiedlung, Mischquartier, Altbauquartier) kann als ordinal skaliert angesehen werden, da eine Ordnung nach Homogenität der Eigentümerstruktur möglich ist. Diese Sortierung wird dadurch gestützt, dass im Rahmen der Untersuchung zwischen Siedlungstyp und Eigentümerstruktur ein starker Zusammenhang (r = 0,899 auf 0,01 (zweiseitig) signifikant) in den 33 Quartieren ermittelt wurde.

wurde dieser Begründungszusammenhang für alle Eigentümergruppen - auch für die städtischen Wohnungsunternehmen - herangezogen: *„Die SWU#6 (...) hat allerdings nur ein Hochhaus dort im Gebiet. Dadurch interessiert sie das Gebiet einfach nicht so stark - deshalb auch sehr zurückhaltend“* (Exp#6). Demgegenüber wurde ein vergleichsweise großer Bestand der Wohnungseigentümer als wichtige Voraussetzung für ein aktives Engagement im Quartier angesehen: *„Es ist halt natürlich viel einfacher, wenn ich wie im [Quartier] die SWU#1 habe mit einem riesen Besitz, die dann noch Interesse daran haben, die sich engagieren, die sich einbringen und die dann auch im Quartiersrat sind“* (Exp#17). Auch für die Finanzinvestoren kann die Bestandsgröße durchaus ein Faktor für das Engagement im Quartier sein: *„Die WAI#1 eigentlich sehr zurückhaltend. An ein paar Punkten kriegt man sie, weil sie einfach so große Bestände im [Quartier] haben, dass sie einfach was machen müssen an bestimmten Punkten“* (Exp#6). Eine Quartiersmanagerin fasst die größere Bedeutung der Bestandsgröße im Vergleich zum Eigentübertyp für das Quartier zusammen: *„Und natürlich versucht man solche Unternehmen mit einzubinden, die halt mehr als eins, zwei, drei Häuser haben, weil die einfach auch nochmal einen anderen Blick haben, einen anderen Einfluss auch haben. Und deshalb ist es eigentlich egal, ob es privat oder kommunal ist. Wichtig ist einfach (...), dass die einen größeren Bestand haben“* (Exp#17). Um diesen subjektiv wahrgenommenen Zusammenhang stärker zu systematisieren, wurde das Engagement der Wohnungseigentümer in Abhängigkeit von der Größe ihrer Wohnungsbestände<sup>257</sup> in den einzelnen Quartieren dargestellt. Der Zusammenhang zwischen aktiver werdendem Engagement und zunehmender Größe der eigenen Wohnungsbestände wird vor allem von den städtischen Wohnungsunternehmen widerspiegelt<sup>258</sup> (siehe Abb. 18).

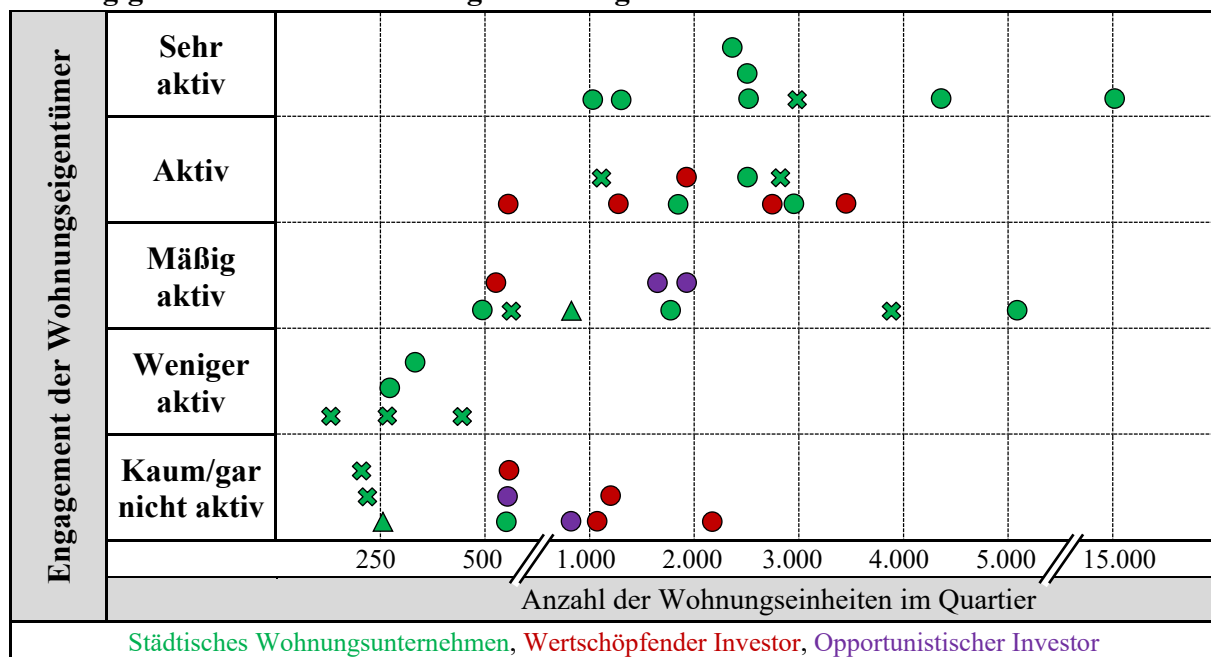
---

<sup>257</sup> Die Größe der Wohnungsbestände der jeweiligen Eigentümer in den einzelnen Quartieren wurde auf verschiedene Weise ermittelt. Zum einen lieferten die Handlungs- und Entwicklungskonzepte der jeweiligen Quartiere teilweise detaillierte Angaben über die Wohnungseigentümer und deren Wohnungsbestandsgrößen (vgl. u. a. WEEBER+PARTNER 2011, S. 6), zum anderen konnten Quartiersmanager aufgrund von direkten Informationen der Wohnungseigentümer genaue Aussagen über deren Bestandsgrößen machen. Darüber hinaus wurden die Webseiten der Unternehmen genutzt sowie die Wohnungsunternehmen direkt kontaktiert, um zusätzliche Informationen zu erhalten. Insgesamt konnten 28 von 29 Wohnungsbeständen städtischer Wohnungsunternehmen sowie 14 von 19 Beständen privater Investoren in den einzelnen Quartieren hinsichtlich ihres Umfangs bestimmt werden.

<sup>258</sup> Um diesen optischen Eindruck weiter zu qualifizieren, wurde eine statistische Überprüfung des Zusammenhangs zwischen Wohnungsbestandsgröße in den einzelnen Quartieren (unabhängige Variable) und dem Engagement in den jeweiligen Quartieren (abhängige Variable) für die städtischen Wohnungsunternehmen durchgeführt (n = 27 - ein Fall musste als Extremwert ausgeschlossen werden (Bestand > 15.000 Wohneinheiten)). Auch hierbei musste für die Korrelationsanalyse der Rang-Korrelationskoeffizient nach Spearman genutzt werden, da die Wohnungsbestandsgröße metrisch, jedoch das Engagement ordinal skaliert ist (vgl. BAHRENBERG et al. 1990, S. 204f.). Es zeigte sich, dass der statistische Zusammenhang für die städtischen Wohnungsunternehmen stark ausgeprägt ist (r = 0,739) und eine sehr hohe Signifikanz aufweist (0,01 - zweiseitig).



**Abb. 18: Engagement städtischer Wohnungsunternehmen und privater Investoren in Abhängigkeit von deren Wohnungsbestandsgrößen<sup>259</sup>**



Quelle: eigene Darstellung ( $\triangle$  = Altbauquartier;  $\times$  = Mischquartier;  $\bigcirc$  = (Groß)Wohnsiedlung).

Zwar kann eine mögliche Festlegung von Größenklassen hinsichtlich unterschiedlichem Engagement nur eine erste Annäherung sein, jedoch scheint ein eigener Wohnungsbestand von weniger als 500 Wohneinheiten in den Quartieren aus Sicht der Wohnungsunternehmen nicht groß genug für ein aktives Engagement, sodass meist (in acht von neun Fällen) wenig bzw. gar kein Engagement beobachtet werden konnte. In den Quartieren, in welchen Wohnungseigentümer mehr als 1.000 eigene Wohneinheiten besaßen, war das Engagement größtenteils (in 13 von 16 Fällen) aktiv oder sehr aktiv. Somit könnte eine erste grobe Einteilung hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen Bestandsgrößen sowie Engagement der Wohnungseigentümer wie folgt aussehen<sup>260</sup>: in Quartieren, in welchen Wohnungsunternehmen über kleinere Bestände (< 500 Wohneinheiten) verfügen, sind sie gar nicht bzw. nur in geringem Maße aktiv, in Quartieren mit mittelgroßen Beständen (500 - 1.000 Wohneinheiten) ist das Engagement mäßig ausgeprägt und in Quartieren mit größeren Beständen (> 1.000 Wohneinheiten) ist das Engagement generell aktiv bzw. sehr aktiv<sup>261</sup>.

<sup>259</sup> Die vertikale Position der Symbole innerhalb der einzelnen Kategorien des Engagements stellt keine weitere Abstufung des Engagements dar, sondern ist lediglich der graphischen Darstellbarkeit geschuldet.

<sup>260</sup> Da bis hierhin noch keine Kategorisierungen in diesem Zusammenhang vorliegen, kann diese Einteilung als ein Angebot zur weiteren empirischen Untersuchung verstanden werden.

<sup>261</sup> Auch hierbei muss ausdrücklich betont werden, dass dies keinen deterministischen Wirkungszusammenhang darstellen kann, da auch eine Reihe anderer Faktoren auf das individuelle Engagement der Eigentümer Einfluss haben.

Dieser Zusammenhang lässt sich mit Bezug auf die freiwillige Bereitstellung öffentlicher Güter sowie das damit einhergehende Trittbrettfahrerproblem erklären: je mehr Wohneinheiten ein einzelner Wohnungseigentümer in einem Quartier hat und je größer somit dessen Anteil am Gesamtwohnungsbestand jenes Quartiers ist, desto weniger potentielle Trittbrettfahrer gibt es. Somit ist es wahrscheinlicher, dass sich ein Wohnungseigentümer aktiv engagiert. Je kleiner jedoch der eigene Wohnungsbestand im Quartier und je kleiner somit der eigene Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist, desto mehr potentielle Trittbrettfahrer gäbe es im Falle des Engagements. Wohnungseigentümer werden im Falle eigener kleiner Wohnungsbestände im Quartier potentiell selber zu Trittbrettfahrern. Mit Blick auf die städtischen Wohnungsunternehmen kann dieses Trittbrettfahrerverhalten jedoch auch zu positiven Effekten führen. So können im Falle zweier städtischer Wohnungseigentümer mit jeweils Wohnungsbeständen in einzelnen Quartieren, Zuständigkeiten für einzelne Quartiere gezielt abgestimmt werden, sodass die einzelnen Wohnungsunternehmen ihr Engagement bewusst auf einzelne Quartiere konzentrieren können. In zwei der untersuchten Quartiere verfügten dieselben zwei städtischen Wohnungsunternehmen jeweils über einen großen bzw. sehr großen sowie jeweils über einen recht kleinen Wohnungsbestand: *„Bei der SWU#4 ist es so, dass die halt gesagt haben, die sind ganz stark im [Quartier] aktiv und sie arbeiten auf einer anderen Ebene sozusagen auch mit der SWU#1 zusammen und sagen: ‚Ok, das hier ist Gebiet SWU#1, da macht die SWU#1 viel und wir halten uns hier raus‘“* (Exp#39). Im anderen der beiden Quartiere dagegen engagiert sich wiederum *„(...) die SWU#1 eigentlich gar nicht (...). Sie sagen: ‚Das ist SWU#4-Terrain‘“* (Exp#14). Somit agierten beide Akteure in jeweils einem der beiden Quartiere sehr aktiv, während sie im anderen Quartier als Trittbrettfahrer auftraten. Für die Wohnungsunternehmen ergibt sich der Vorteil, dass sie ihre Ressourcen gezielt auf ein Quartier konzentrieren und im anderen Quartier ohne eigenen Ressourceneinsatz von den Maßnahmen des jeweils anderen städtischen Unternehmens profitieren können. In beiden Quartieren resultierte diese Strategie in einem sehr aktiven Engagement der Wohnungseigentümer generell - getragen jeweils durch das sehr aktive Engagement eines der beiden Unternehmen. Für das Quartier ergibt sich ein aktuell sehr hoher Beitrag zum strukturellen Potential sowie zur Quartierskonnektivität, jedoch auch die bereits erläuterte Anfälligkeit im Falle eines zukünftigen Rückzugs des aktiven Eigentümers aus dem Quartier. Somit wäre es sinnvoll, dass sich auch das städtische Wohnungsunternehmen, welches über den recht kleinen Wohnungsbestand verfügt, in gewissem Maße engagiert. Ein solches Trittbrettfahrerverhalten, welches durch eine Art gegenseitiges Einvernehmen ermöglicht wird, ist insgesamt nur sehr begrenzt möglich, da eine solch geschilderte Konstellation hinsichtlich der Bestände der städtischen Wohnungsun-

ternehmen nicht die Regel darstellt. Die Transformation des Berliner Mietwohnungsmarktes resultierte auch darin, dass in den Quartieren, wenn überhaupt, oft nur noch ein städtisches Wohnungsunternehmen über Bestände verfügt. In nur fünf der 33 untersuchten Quartiere konnten jeweils noch zwei städtische Wohnungsunternehmen identifiziert werden. Wenn das einzige städtische Unternehmen im Quartier nun über einen kleineren Wohnungsbestand verfügt, bleibt das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier - sofern es nicht durch andere (nichtstädtische) Eigentümer erbracht wird - aufgrund der Zurückhaltung der städtischen Gesellschaft komplett aus.

Ein zweiter Erklärungsansatz, welcher das unterschiedlich aktive Engagement je nach Bestandsgröße erklären kann, ist die Realisierung von Skaleneffekten. Skaleneffekte entstehen, wenn die durchschnittlichen Produktionskosten pro hergestellter Einheit bei steigender Produktionsmenge sinken (vgl. KULKE 2013, S. 118). Dieses aus der industriellen Produktion abgeleitete Prinzip wurde in einer Vielzahl von Studien für dessen Gültigkeit für die Erbringung verschiedenster Dienstleistungen bestätigt (vgl. u. a. CAVES et al. 1984, S. 471ff.; KATRISHEN & SCORDIS 1998, S. 305ff.; CALLAN & THOMAS 2001, S. 548ff.). Auch über die Realisierung von Skaleneffekten durch Wohnungseigentümer im Rahmen von Portfoliomanagement sowie Bewirtschaftung der Bestände besteht mittlerweile Konsens (vgl. u. a. LAMMERSKITTEN 2007, S. 90; HOLM 2010c, S. 48; TRÜBESTEIN & WALLDORF 2012, S. 400; NIERMANN & JOCHIMSEN 2014, S. 54). Die Ergebnisse der Untersuchung sind jedoch ein Hinweis darauf, dass Skaleneffekte auch mit Bezug auf das Engagement im Quartier einen möglichen Erklärungsansatz liefern können. So können beispielsweise durch die Realisierung eines Nachbarschaftsfestes<sup>262</sup> in einem Quartier, in welchem ein Wohnungsunternehmen beispielsweise 1.000 Wohnungseinheiten besitzt, prinzipiell 1.000 Haushalte<sup>263</sup> der eigenen Mieterschaft von diesem Angebot profitieren. Um in Quartieren, in welchen das Wohnungsunternehmen nur über jeweils kleinere Wohnungsbestände verfügt, ein solches Angebot einer ähnlichen Anzahl von Haushalten zur Verfügung zu stellen, müssten in einer Vielzahl dieser Quartiere jeweils Nachbarschaftsfeste veranstaltet werden. Somit wären durch die Realisierung mehrerer Feste in Quartieren mit jeweils kleineren Wohnungsbestandsgrößen die durchschnittlichen Kosten pro Haushalt<sup>264</sup> deutlich höher, da bestimmte unabhängige Festkosten<sup>265</sup> (z. B. Logistik, ggf.

---

<sup>262</sup> Das Nachbarschaftsfest bzw. dessen Organisation und Durchführung kann hier als öffentliches Gut bzw. Dienstleistung verstanden werden.

<sup>263</sup> Hierbei wird in diesem Kontext hypothetisch von einer Vollvermietung ausgegangen.

<sup>264</sup> In diesem Fall können die Haushalte bzw. der Zugang der Haushalte zu den Maßnahmen als Produktionsmenge gesehen werden.

Einkauf von Kulturprogramm, Organisationsaufwand) für alle organisierten Feste anfallen würden. Dies würde eine größere Ressourcenbelastung für das Unternehmen bedeuten. Insgesamt ergibt sich für das Wohnungsunternehmen eine Situation, in welcher es - um die gleiche Anzahl von Haushalten zu erreichen - ökonomisch lohnender ist, Nachbarschaftsfeste dort durchzuführen, wo es die größten Wohnungsbestände hat, da es mit einer Maßnahme eine potentiell größere Anzahl von Haushalten erreichen kann. Diese Realisierung von Skaleneffekten gilt auch für andere identifizierte Formen des Engagements in gleichem Maße<sup>266</sup>.

Bewertet man nun das Engagement der privaten Finanzinvestoren in Hinblick auf die Wohnungsbestandsgrößen in den jeweiligen Quartieren, ist festzuhalten, dass hier der Zusammenhang zwischen dem Engagement und der Größe des Wohnungsbestands mäßig ausgeprägt ist<sup>267</sup> und somit geringer als bei den städtischen Wohnungsunternehmen ausfällt. Es konnte sowohl aktives Engagement in Quartieren mit vergleichsweise kleinen Wohnungsbestandsgrößen als auch kaum/gar kein Engagement in Quartieren mit eher größeren Wohnungsbeständen durch private Investoren identifiziert werden. Somit scheint die Wohnungsbestandsgröße in den einzelnen Quartieren für private Investoren insgesamt eine eher geringere Rolle für die Erklärung ihres Engagements zu spielen. Ein weiterer Faktor, welcher durch die Interviewten vermehrt zum Ausdruck gebracht wurde - und dies sowohl mit Bezug auf private Investoren als auch städtische Wohnungsunternehmen -, war die Abhängigkeit des Engagements von der strategischen Ausrichtung der Unternehmen. Den privaten Finanzinvestoren wurde durch die Interviewten eine unternehmerische Ausrichtung zugesprochen, welche die Einbindung in Quartiersentwicklungsprozesse erschwert: *„Es sind einfach Wohnungsunternehmen [WAI#2], die nicht in Stadtteilen denken, sondern in anderen Dimensionen und schon gar nicht in sozialen Projekten (...). Die sind einfach bundesweit (...), da interessiert sie [Quartier] nicht“* (Exp#8). Vor allem der Aspekt der Renditeorientierung wurde betont: *„Ja, aber man merkt schon ganz klar, da [WAI#1] ist immer die Renditerechnung hinter. In jeder Frage stärker als bei anderen. Und Renditerechnung bei Kleinigkeiten (...). Da geht es manchmal um Eurobeträge, wo man denkt: ‚Warum müssen wir jetzt darüber diskutieren?‘“* (Exp#6). Auch wenn in einigen Quartieren ein durchaus aktives Engagement der Investoren

---

<sup>265</sup> Dieses sind Kosten, welche unabhängig von der tatsächlichen Produktionsmenge (in diesem Fall unabhängig von der Teilnehmerzahl) anfallen (vgl. KULKE 2013, S. 118).

<sup>266</sup> So können beispielsweise bei Maßnahmen im halb-öffentlichen Raum (z. B. Bau eines Spielplatzes) in einem Quartier mit großem Wohnungsbestand des Unternehmens im Vergleich zur Realisierung der gleichen Maßnahme in mehreren Quartieren mit kleineren Wohnungsbeständen, Skaleneffekte erzielt werden.

<sup>267</sup> Der Korrelationskoeffizient ( $n = 14$ ) betrug 0,379 und die Korrelation war dabei auf einem Niveau von 0,181 (zweiseitig) signifikant.

beobachtet werden konnte, war die Einbindung dabei nicht immer ganz unproblematisch: „Es war auch damals ein langer Prozess, die WAI#2 wirklich zu überzeugen, mitzumachen“ (Exp#8). Für die Quartiersmanager ist die Aktivierung mit durchaus erheblichem Aufwand verbunden: „Also, die [WAI#3] sind da sehr, sehr defensiv und wenn man da nicht massiv die anspricht, dann kommt von deren Seite (...) nichts“ (Exp#29).

Demgegenüber wurden die städtischen Wohnungsunternehmen mit einer unternehmerischen Strategie assoziiert, die Aspekte der Quartiersentwicklung berücksichtigt: „Also, ich sehe da ganz starkes Quartiersinteresse (...). Für mich haben die [SWU#2] so einen Blick in den Stadtteil hinein, dass die sagen: ‚Ok, die Wohnungen sind im Stadtteil. Und wenn der Stadtteil gut ist, dann gehen auch unsere Wohnungen gut.‘ Ich glaube, das ist eine Win-Win-Situation. Für uns, wie für die. Und für die Mieter auch“ (Exp#38). Hierbei wird deutlich - und dies bestätigen auch bisherige Erkenntnisse hinsichtlich der Entwicklung der städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin -, dass beide Eigentümergruppen ihr Handeln an wirtschaftlichen Zielen ausrichten, wobei dem Quartier für die Zielerreichung unterschiedliche Relevanz beigegeben wird. Während bei privaten Investoren oft die Unterordnung des Quartiersengagements unter wirtschaftliche Ziele deutlich wird, sehen die städtischen Wohnungsunternehmen die Bedeutung von Quartiersengagement zur Aufwertung und Belebung von Quartieren und somit als wichtiges Element für die Realisierung wirtschaftlicher Ziele. Die städtischen Wohnungsunternehmen treten hierbei ein Stück weit vom reinen Bestandsdenken zurück und betonen zunehmend das Quartier als Handlungsraum: „Und bei der SWU#5, die haben ja (...) in den letzten Jahren auch Quartierskonzepte (...) für ihre einzelnen Quartiere - auch solche Entwicklungskonzepte - gemacht“ (Exp#13). Demgegenüber bleiben die privaten Investoren noch immer sehr stark an wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen orientiert: „(...) man redet mit Leuten, die nur Excel-Tabellen im Kopf haben“ (Exp#6). Dabei ist der Zeithorizont, in welchem gedacht und geplant wird, um diese Ziele zu erreichen, sehr kurzfristig: „Die [OAI#1] gucken also nicht auf ein Stück Weg, sondern die sehen nur den Ist-Zustand“ (Exp#40).

Dass die strategische Ausrichtung und das damit verbundene Engagement im Quartier nicht nur zwischen städtischen Wohnungsunternehmen und privaten Finanzinvestoren unterschiedlich ausfällt, sondern sich auch innerhalb der Gruppe der privaten Finanzinvestoren zum Teil sehr unterschiedlich darstellt, wird durch die Unterscheidung des Engagements von wertschöpfenden sowie opportunistischen Investoren deutlich (siehe Abb. 18). Konnten in fünf

von 15 Fällen wertschöpfende Investoren als aktiv in ihrem Quartiersengagement charakterisiert werden, war das Engagement opportunistischer Investoren höchstens mäßig aktiv (zwei von vier Fällen)<sup>268</sup>. In zwei der untersuchten Quartiere zogen sich opportunistische Investoren durch Verkäufe ihrer Wohnungsbestände an wertschöpfende Investoren komplett zurück. Somit konnte in diesen Quartieren das Engagement der beiden Investorentypen bei gleicher Bestandsgröße verglichen werden. In beiden Quartieren zeigte sich, dass das Engagement mit dem Bestandsankauf durch die wertschöpfenden Akteure (deutlich) aktiver wurde<sup>269</sup>: *„Was vorher bei WAI#5 war... OAI#2 war das vorher, genau. Die haben nichts gemacht, gar nichts. Deswegen waren wir froh, dass das jetzt übergeben wurde“* (Exp#4). Ein Quartiersmanager bewertet den Eigentümerwechsel noch positiver: *„Na WAI#5 (...), die haben also hier die Bestände von (...) OAI#2 erworben (...). Also, das war wirklich ein Glücksfall, dass die hier die Bestände übernommen haben“* (Exp#29). Und auch im zweiten Quartier, in welchem der Bestand komplett von einem opportunistischen an einen wertschöpfenden Investor verkauft wurde, konnte von ersten positiven Entwicklungen berichtet werden: *„Die WAI#6 muss sich jetzt erst entwickeln, muss ich erst gucken (...). Das lässt sich sehr, sehr gut an“* (Exp#40). Diese beiden Beispiele sind ein deutlicher Hinweis darauf, dass die unterschiedlichen strategischen Ausrichtungen der privaten Finanzinvestoren einen erheblichen Einfluss auf das Engagement der Eigentümer im Quartier haben. Des Weiteren können hier auch Parallelen zur Entwicklung der letzten Jahre hinsichtlich der Bestandsbewirtschaftung durch die beiden Investorentypen gezogen werden: durch den vermehrten Rückzug opportunistischer Investoren vom Berliner Wohnungsmarkt durch den Verkauf von Wohnungsbeständen an wertschöpfende Investoren, konnte insgesamt eine Abkehr der Investoren von den bestandszehrenden Bewirtschaftungsstrategien und eine aktivere Bewirtschaftung der eigenen Bestände beobachtet werden. Mit Bezug auf das Engagement in den Quartieren zeigt sich hier ebenfalls, dass die Eigentümerwechsel zu einer aktiveren Beteiligung an Prozessen der Quartiersentwicklung führten.

Um den dargestellten Zusammenhang zwischen strategischer Ausrichtung der Unternehmen sowie deren Engagement detaillierter und systematisierter zu beleuchten, wurden die Ge-

---

<sup>268</sup> In diesen beiden Fällen machte der Wohnungsbestand der opportunistischen Investoren jeweils 74% bzw. 100% am Gesamtbestand aus. Somit kann hier durchaus der vorher angesprochene Zusammenhang von Engagement und Bestandsgröße als Grund dafür herangezogen werden, dass das Engagement beider opportunistischer Investoren zumindest mäßig aktiv ausfiel.

<sup>269</sup> Konnte sich im ersten Quartier das Engagement durch den Eigentümerwechsel von kaum/gar nicht aktiv zu aktiv verbessern, wurde im zweiten Quartier eine Intensivierung des Engagements von mäßig aktiv zu aktiv beobachtet.

schäfts- und Jahresberichte<sup>270</sup> der sechs städtischen Wohnungsunternehmen sowie der sieben wertschöpfenden Investoren<sup>271</sup> der untersuchten Quartiere genauer analysiert<sup>272</sup>. Hierbei ging es darum, die Bedeutung und den Stellenwert des Quartiersengagements innerhalb der strategischen Ausrichtung der einzelnen Unternehmen herauszuarbeiten. Die Analyse der Geschäftsberichte erfolgte über eine Stichwortsuche<sup>273</sup>, um relevante Passagen in den Berichten zu identifizieren. Die Auswertung der Berichte folgte wiederum der qualitativen Inhaltsanalyse nach MAYRING, wobei ein komplett induktives Vorgehen angewendet wurde, bei dem auf Grundlage der aus den Geschäftsberichten herausgearbeiteten Textstellen<sup>274</sup>, Kategorien gebildet wurden. Es ließen sich zwei Kategorien von Aussagen zum Engagement im Quartierskontext identifizieren. So fanden sich neben generell konzeptionellen Ausführungen zu Quartiersentwicklung und Quartiersengagement auch Ausführungen zu konkreten Projekten bzw. Maßnahmen im Quartierskontext. Um nun das Engagement der einzelnen Wohnungseigentümer zu bewerten, wurde zum einen ermittelt, wie häufig die beiden Kategorien in den Geschäftsberichten Erwähnung fanden (Jahre mit Ausführungen) und zum anderen, wie sich die Intensität beider Kategorien (Ausführungen pro Jahr) darstellte<sup>275</sup>. Somit kann ein Eindruck

---

<sup>270</sup> Geschäftsberichte können hierbei „als das Leitmedium (...) der Unternehmenskommunikation“ (GROSSE et al. 2016, S. 1) gesehen werden, in welchen die Darstellung von Unternehmensstrategien eine wichtige Rolle spielt.

<sup>271</sup> Opportunistische Investoren konnten aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Geschäfts- und Jahresberichten nicht berücksichtigt werden.

<sup>272</sup> Hierbei wurde aus forschungspragmatischen Gründen auf online verfügbare Geschäftsberichte zurückgegriffen, wobei der Zeitraum von 2006 bis 2014 genutzt wurde. Dieser Zeitraum ergab sich vor allem aus der generellen Verfügbarkeit der Geschäftsberichte. So standen jedoch von einigen Unternehmen die Berichte erst ab 2011 zur Verfügung. Es konnten von den 13 Unternehmen insgesamt 95 Geschäftsberichte in die Analyse einbezogen werden.

<sup>273</sup> Diese Stichworte wurden gewählt: „Quartier“, „Stadtteil“, „Kiez“, „Corporate Social Responsibility (CSR)“, „Corporate Regional Responsibility (CRR)“, „sozial“ sowie „Engagement“. Durch die Wahl von inhaltlich sehr weitgefassten Schlagworten sowie zum Teil synonym genutzten Begriffen sollte sichergestellt werden, dass alle relevanten Textstellen identifiziert werden können.

<sup>274</sup> Es war wichtig, dass die Ausführungen immer einen räumlichen Bezug zum Stadtteil oder Quartier aufwiesen. Insgesamt konnten 360 Textstellen aus allen Geschäftsberichten herausgearbeitet werden (105 Textstellen in den Geschäftsberichten der wertschöpfenden Investoren sowie 255 Textstellen in den Geschäftsberichten der städtischen Wohnungsunternehmen). Aufgrund der unterschiedlichen Anzahl wertschöpfender Investoren sowie städtischer Wohnungsunternehmen sowie der unterschiedlichen Anzahl von verfügbaren Geschäftsberichten pro Eigentümer ergaben sich für die städtischen Wohnungsunternehmen durchschnittlich gut sechs relevante Textstellen pro Geschäftsbericht sowie für die wertschöpfenden Investoren durchschnittlich gut zwei relevante Textstellen pro Geschäftsbericht. Somit ergibt sich allgemein eine höhere Häufigkeit in der Thematisierung von Quartiersengagement durch die städtischen Wohnungsunternehmen.

<sup>275</sup> Zuerst wurde für jede der beiden Kategorien die Anzahl der Aussagen herausgearbeitet, welche sich in allen zur Verfügung stehenden Geschäftsberichten der einzelnen Eigentümer fanden. Aufgrund der unterschiedlichen Verfügbarkeit von Geschäftsberichten wurde die Anzahl der Aussagen der beiden Kategorien jeweils pro Jahr errechnet, um somit ein vergleichbares Maß für die einzelnen Eigentümer zu erreichen. Somit ergaben sich pro Wohnungseigentümer zwei Durchschnittswerte (jeweils für die zwei Kategorien). Diese Werte wurden nun jeweils unterschiedlich gewichtet. Diese Entscheidung ergab sich durch die unterschiedliche Relevanz der beiden Kategorien mit Blick auf die strategische Ausrichtung der Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Bedeutung von Quartiersentwicklung. Die Kategorie hinsichtlich Aussagen zu konkreten Projekten im Quartierskontext wurde mit 0,75 gewichtet, da Ausführungen zu konkreten Projekten im Quartierskontext keine Rückschlüsse auf

der Bedeutung des Quartiersengagements innerhalb der strategischen Ausrichtung der Wohnungseigentümer gegeben werden (siehe Tab. 15).

**Tab. 15: Quartiersengagement in den Geschäftsberichten von städtischen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren**

	Häufigkeit der Aussagen <sup>276</sup> hinsichtlich ...		Intensität
	... konkreten Projekten etc.	... konzeptionellen Aspekten	
<b>SWU#2</b>	++	++	<b>15,2</b>
<b>WAI#4</b>	++	++	<b>6,1</b>
<b>SWU#3</b>	+	++	<b>6,0</b>
<b>SWU#5</b>	o	++	<b>5,2</b>
<b>SWU#1</b>	o	+	<b>4,3</b>
<b>SWU#4</b>	+	++	<b>3,3</b>
<b>WAI#1</b>	--	++	<b>2,3</b>
<b>SWU#6</b>	o	o	<b>1,3</b>
<b>WAI#3</b>	-	--	<b>0,9</b>
<b>WAI#2</b>	-	--	<b>0,9</b>
<b>WAI#5</b>	--	-	<b>0,5</b>
<b>WAI#6</b>	o	--	<b>0,4</b>
<b>WAI#7</b>	--	--	<b>0,0</b>

Quelle: eigene Darstellung.

Bewertet man nun die Ergebnisse der Geschäftsberichtsanalyse, lässt sich eine allgemeine Tendenz dahingehend erkennen, dass die städtischen Wohnungsunternehmen eine insgesamt höhere Häufigkeit (Jahre mit relevanten Ausführungen) sowie eine höhere Intensität (relevante Ausführungen pro Jahr) aufwiesen. So fanden sich bei vier städtischen Wohnungsunternehmen in mindestens 80% der untersuchten Geschäftsberichte konzeptionelle Ausführungen zum Engagement in Quartieren und bei drei Unternehmen in mindestens 60% der Berichte

---

eine tatsächliche strategische Bedeutung von Quartiersengagement zulassen, weil sie ggf. nur einmalig stattfanden. Die Kategorie mit konzeptionellen Aussagen zum Quartiersengagement zeigt die Bedeutung des Quartiers als Handlungsebene innerhalb der strategischen Ausrichtung der Wohnungseigentümer, weswegen sie mit 1,0 gewichtet wurde. Schließlich wurden die zwei gewichteten Werte der beiden Kategorien zu einem Gesamtwert addiert. Dieser ist als „Intensität“ in Tabelle 15 dargestellt.

<sup>276</sup> Hierbei steht „+ +“ für relevante Aussagen in mindestens 80% der Geschäftsberichte (unabhängig davon, wie viele Aussagen in den einzelnen Berichten gefunden wurden). „+“ steht für relevante Aussagen in weniger als 80% aber mindestens 60% der Geschäftsberichte, „o“ für relevante Aussagen in weniger als 60% aber mindestens 40% der Geschäftsberichte, „-“ für relevante Aussagen in weniger als 40% aber mindestens 20% der Geschäftsberichte und „- -“ für relevante Aussagen in weniger als 20% der Geschäftsberichte.



Ausführungen zu konkreten Projekten. Jedoch fanden sich auch zwei wertschöpfende Investoren, welche in mindestens 80% der untersuchten Geschäftsberichte konzeptionelle Ausführungen zum Engagement in Quartieren aufwiesen - einer von ihnen darüber hinaus auch in mindestens 80% der Geschäftsberichte Ausführungen zu konkreten Projekten und Maßnahmen. Insgesamt wiesen die wertschöpfenden Investoren eine geringere Häufigkeit von Aspekten des Quartiersengagements in ihren Geschäftsberichten auf: bei vier der wertschöpfenden Investoren konnten in weniger als 20% der Geschäftsberichte konzeptionelle Aspekte gefunden werden. Auch hinsichtlich der Intensität der Darstellung wiesen die städtischen Wohnungsunternehmen eine deutlich stärkere Repräsentanz von Aspekten der Quartiersentwicklung in ihren Geschäftsberichten auf. In den Geschäftsberichten eines wertschöpfenden Investors konnte im Vergleich zu fünf städtischen Wohnungsunternehmen eine höhere Intensität in der Darstellung von Quartiersengagement festgestellt werden. Ferner wies ein städtisches Unternehmen im Vergleich mit zwei wertschöpfenden Investoren eine geringe Intensität in der Darstellung auf. Insgesamt zeigt sich, dass die Darstellung von Inhalten zum Quartiersengagement in den Geschäftsberichten eine generelle Tendenz zur häufigeren sowie intensiveren Darstellung bei den städtischen Wohnungsunternehmen aufweist, was einen generell höheren Stellenwert von Quartiersengagement in der strategischen Ausrichtung der Unternehmen andeutet. Die Unterscheidung in Eigentümergruppen kann jedoch nicht mehr als eine grobe Orientierung sein, da deutlich wird, dass die Darstellung in den Geschäftsberichten innerhalb der Eigentümergruppen stark variiert.

Vergleicht man nun die identifizierte strategische Ausrichtung hinsichtlich des Quartiersengagements mit dem durch die Untersuchung identifizierten tatsächlichen Engagement in den einzelnen Quartieren, fällt auf, dass die beiden Aspekte nicht zwangsläufig konform miteinander sind. Konnte bei WAI#5 und WAI#6 eine recht geringe Häufigkeit und Intensität von Quartiersengagement in den Geschäftsberichten herausgearbeitet werden, zeichnete sich deren Engagement in den Quartieren (jeweils in einem Quartier) als aktiv aus, wobei einer der Investoren mit gut 600 Wohneinheiten „nur“ über einen mittelgroßen Wohnungsbestand verfügte. Auf der anderen Seite konnte beispielsweise für die SWU#2, die eine sehr große Häufigkeit und Intensität von Aspekten des Quartiersengagements in ihren Geschäftsberichten auswies, in den vier untersuchten Quartieren mit eigenen Wohnungsbeständen, ein nicht ganz einheitliches Bild gewonnen werden: so stellte sich das Engagement in einem Quartier als sehr aktiv, in einem Quartier als aktiv sowie in zwei Quartieren als mäßig aktiv (trotz jeweils großer Wohnungsbestände) dar.

Insgesamt sind diese Beispiele Indizien dafür, dass die Gründe und Determinanten für das tatsächliche Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier noch weitaus vielschichtiger sind und über die bisher diskutierten Erklärungsansätze der Eigentümer- und Siedlungsstruktur in den Quartieren, der Größe der eigenen Bestände in den Quartieren sowie der strategischen Ausrichtung der einzelnen Wohnungseigentümer hinausgehen. Daraus ergibt sich, dass der Beitrag, den Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Quartiersengagements zu resilienter Quartiersentwicklung leisten, von einer Vielzahl verschiedener Faktoren abhängig ist.

### *Exkurs: Genossenschaften und Einzeleigentümer*

Zwar weist diese Arbeit insgesamt einen recht starken Fokus auf städtische Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren auf, jedoch sollen an dieser Stelle die gewonnenen Erkenntnisse um weitere Eigentümergruppen erweitert werden<sup>277</sup>. Dies ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll: neben der Bewertung des Engagements der in dieser Arbeit zentralen Eigentümer, besteht ein Mehrwert dieser Arbeit auch darin, einen Beitrag zur Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung insgesamt zu leisten. Um diesen Beitrag bestmöglich zu fundieren, ist es nötig, auch Erkenntnisse weiterer Eigentümergruppen zu diskutieren. Hierbei verfügten Genossenschaften sowie Einzeleigentümer in einigen Quartieren über größere Anteile der dortigen Wohnungsbestände. Waren Genossenschaften in allen Siedlungstypen vertreten<sup>278</sup>, fanden sich Einzeleigentümer vor allem in Altbau- und Mischquartieren<sup>279</sup>. Des Weiteren sind insgesamt 44% des Berliner Wohnungsbestands im Besitz von Genossenschaften (10%) sowie Kleineigentümern (34%) und somit mehr als im Besitz von städtischen Wohnungsunternehmen sowie privaten Unternehmen zusammen (insgesamt 40%) (vgl. eigene Berechnungen nach AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2013). Somit sind Erkenntnisse zu diesen Eigentümergruppen für die zukünftige Entwicklung sowie die Resilienz der Berliner Quartiere äußerst relevant. Ferner ist die Diskussion über das Engagement von Genossenschaften auch deshalb bedeutend, da diese während des Prozesses der Wohnungsprivatisierung sowohl in der medialen als auch in der fachwissenschaftlichen Diskus-

---

<sup>277</sup> Dies war im Rahmen der Untersuchung aufgrund der Offenheit der Interviews möglich, wodurch prinzipiell alle in den Quartieren vertretenen Eigentümergruppen und deren Engagement thematisiert und diskutiert wurden.

<sup>278</sup> Dies ergibt sich insbesondere aus der in Kapitel 3.1 knapp geschilderten Rolle der Genossenschaften im Rahmen der Entstehung des Berliner Wohnungsbestands.

<sup>279</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass auch in einigen (Groß)Wohnsiedlungen kleinere Anteile von Einzeleigentümern identifiziert werden konnten. Diese fanden sich insbesondere in den Quartieren, welche größtenteils durch die innerstädtischen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit geprägt waren. In diesen Quartieren richteten sich Quartierszuschnitte im Rahmen der einzelnen Förderprogramme nicht immer ganz trennscharf an einzelnen Siedlungstypen aus.

sion als Alternative zum Verkauf der öffentlichen Bestände an private Finanzinvestoren diskutiert wurden (vgl. u. a. HARMS 2007, S. 61f.; PLATTNER 2008, S. 147). Der Mehrwert der Genossenschaften wurde besonders in Hinblick auf die Mieterorientierung diskutiert, wodurch große Mieterhöhungen eher nicht zu erwarten seien (vgl. KÖNIG 2007, S. 236). Mit Bezug auf das Quartier würden Genossenschaften einen wertvollen Beitrag im Rahmen „der Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften über den eigenen Wohnungsbestand hinaus“ (BMUB 2004, S. 4) leisten. Hier wurde explizit der im Rahmen dieser Arbeit zentrale Aspekt des Quartiersengagements betont. Dieser vermeintlich wesentliche Beitrag der Genossenschaften zur Quartiersentwicklung wurde jedoch zum Teil auch relativiert, da „[e]ine Aktivierung von Genossenschaften für den Quartierszusammenhang über ihre wohnungswirtschaftliche und soziale Funktion hinaus (...) bisher wenig entwickelt [ist]“ (HABERMANN-NIEBE & KLEHN 2007, S. 228). An diese Diskussion anknüpfend, können die gewonnenen Ergebnisse, welche in knapper Form zusammengefasst und diskutiert werden, einen wertvollen Beitrag zur Einschätzung der Aktivität von Genossenschaften im Quartierskontext liefern.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auch für die Genossenschaften ein diverses Bild hinsichtlich deren Engagement<sup>280</sup> im Quartier (siehe Abb. 19).

**Abb. 19: Quartiersengagement von Genossenschaften<sup>281</sup>**

<b>Engagement der Wohnungseigentümer</b>	<b>Sehr aktiv</b>	
	<b>Aktiv</b>	● ● ● ●
	<b>Mäßig aktiv</b>	● ● ●
	<b>Weniger aktiv</b>	✕ ✕ ✕ ● ●
	<b>Kaum/gar nicht aktiv</b>	▲ ▲ ▲ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ ● ● ● ●

Quelle: eigene Darstellung (▲ = Altbauquartier; ✕ = Mischquartier; ○ = (Groß)Wohnsiedlung).

<sup>280</sup> Die Genossenschaften wiesen mit 45% ideellem sowie 55% praktischem Engagement (n = 56) eine ungefähre Gewichtung im Sinne der Untersuchung auf.

<sup>281</sup> Jedes Symbol repräsentiert eine Genossenschaft mit Bestand in einem Quartier. Da die verschiedenen Genossenschaften in den untersuchten Quartieren unterschiedlich häufig über Bestände verfügten (maximal in drei Quartieren), sind einige Genossenschaften durch die Vielzahl an Quartieren in der Analyse häufiger vertreten.

So konnten Genossenschaften zwar in keinem Fall als sehr aktiv charakterisiert, jedoch hinsichtlich ihres Engagements in alle anderen Klassen<sup>282</sup> eingeordnet werden. Insgesamt zeigt sich ein eher gering ausgeprägtes Engagement, da sich nur in vier von 24 Fällen (17%) Genossenschaften durch ein aktives Engagement auszeichneten, dafür jedoch in zwölf Fällen (50%) kaum/gar nicht aktiv waren. Somit ergibt sich für die Genossenschaften im Quartierskontext insgesamt ein leicht geringeres Engagement als für die Gruppe der privaten Investoren.

Für die Genossenschaften wurde ein mäßiger Zusammenhang<sup>283</sup> zwischen Engagement und Siedlungsstruktur deutlich und somit greift auch hier dieser Erklärungsansatz nur teilweise. Auch der Zusammenhang zwischen Engagement und eigener Wohnungsbestandsgröße<sup>284</sup> in den einzelnen Quartieren kann für die Genossenschaften als mäßig charakterisiert werden<sup>285</sup>. Doch mit Bezug auf das Nichtengagement wurde die Bestandsgröße immer wieder als Begründung herangezogen: „Und ich weiß zum Beispiel die GS#18, die sagt: ‚Ja, wir haben hier nur so wenige Häuser.‘ Das ist jetzt nicht ihr Schwerpunktgebiet“ (Exp#23).

Insgesamt ergeben sich bei den Genossenschaften Erklärungsansätze aus den strategischen Ausrichtungen. Die Förderung der Mitglieder (hier als Mieter), wie sie aus dem Genossenschaftsgesetz (§ 1, Abs. 1) hervorgeht, steht deutlich im Vordergrund. Es ist vornehmlicher Zweck einer eingetragenen Genossenschaft, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (BMJV 2016, S. 6). Damit begründet sich die Ausrichtung verschiedenster Aktivitäten auf die Interessen und Belange der Mitglieder. Diese Orientierung wurde auch bezüglich des Engagements in einem weiteren Quartierskontext deutlich: „Also, die [GS#1] engagieren

---

<sup>282</sup> Die Klassifizierung folgte der Klassifizierung der städtischen Wohnungsunternehmen sowie der privaten Finanzinvestoren, wobei für jede in den Quartieren realisierte Form des Engagements ein Punkt vergeben wurde. Je nach Anzahl erreichter Punkte wurden die Genossenschaften jeweils einer der fünf Kategorien des Engagements zugeordnet.

<sup>283</sup> Hierbei ergibt sich ein Korrelationskoeffizient von 0,548, welcher auf einem Niveau von 0,01 (zweiseitig) signifikant ist (n = 24).

<sup>284</sup> Hierbei wurde die Größe der Wohnungsbestände der jeweiligen Genossenschaften in den einzelnen Quartieren auf verschiedene Weise ermittelt (Handlungs- und Entwicklungskonzepte der jeweiligen Quartiere, Informationen der Quartiersmanager, Webseiten der Genossenschaften sowie direkte Anfragen an die Unternehmen). Somit konnten von den 24 genossenschaftlichen Wohnungsbeständen in den einzelnen Quartieren insgesamt 22 hinsichtlich ihrer Größe bestimmt werden.

<sup>285</sup> Der Korrelationskoeffizient betrug 0,498 und war auf einem Niveau von 0,05 (zweiseitig) signifikant. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass von den 22 hinsichtlich ihrer Größe ermittelten Beständen der Genossenschaften, 21 für die Analyse genutzt werden konnten, da ein Fall als Extremwert (Bestand > 8.000 Wohneinheiten) ausgeschlossen wurde.

*sich, sagen wir mal, für ihren Bestand - und das machen sie auch gut. Und darüber hinaus haben sie eigentlich keine großen Interessen am Quartier“ (Exp#3). Diese Erkenntnis der Innenausrichtung wurde in zahlreichen Quartieren bestätigt: „Aber auch die Frage: ‚Könnten wir da irgendwie gemeinsam was machen?‘, sagte sie [GS#4]: ‚Nein, wir können nur innerhalb unserer Bestände was machen“ (Exp#44). Diese Ausrichtung auf den eigenen Bestand führt letztendlich dazu, dass Engagement in einem größeren Quartierskontext oft ausbleibt und Angebote, die von den Genossenschaften ausgehen, nur für die eigenen Mieter zugänglich sind: „Und das Gleiche gilt auch für die GS#17. Die hatten wir auch am Anfang mal kontaktiert. Da hatten sie gerade ihr Haus da hinten, ihr Gemeinschaftshaus, gebaut. Da hatten wir probiert, ob wir da auch zum Beispiel Quartiersratssitzungen abhalten dürfen und so. Und das war dann relativ schnell klar: ‚Nein!‘ Also, in der Genossenschaft ist der Diskussionsstand eher: ‚Nö, es ist nur für unsere Leute. Wir möchten nicht, dass da andere reinkommen“ (Exp#9).*

Bewertet man diese Erkenntnisse vor dem Hintergrund resilienter Quartiersentwicklung, ergibt sich für die Genossenschaften ein recht ambivalentes Bild. Durch die vielen Aktivitäten in ihrem Bestand und die damit verbundene sehr aktive Förderung der Mieterschaft und deren Miteinander, kann sich hieraus ein erheblicher Mehrwert für die Konnektivität und das Potential der Quartiere ergeben. Dies geschieht durch die mögliche Bildung sozialer Netzwerke sowie durch eine Belebung in Form verschiedener Aktivitäten und Angebote, die gegebenenfalls sonst nicht im Quartier zur Verfügung stehen würden. Der denkbare Mehrwert bleibt jedoch räumlich sehr begrenzt und ergibt sich nur für Mieter der Genossenschaften. Somit ergibt sich im größeren Quartierskontext insgesamt nur ein indirekter Mehrwert<sup>286</sup>. Dieser Mehrwert für das Gesamtquartier steigt und fällt dabei mit der Größe der Wohnungsbestände. Je größer die Bestände der Genossenschaften in den Quartieren sind, desto mehr wird der Mehrwert des Handelns der Genossenschaften auch zu einem Mehrwert für das gesamte Quartier, weil ein großer Teil der Quartiersbewohnerschaft an den Aktivitäten der Genossenschaften teilhaben kann, da es sich hierbei um Mieter der Genossenschaften selber handelt. Je geringer der Bestand jedoch ist, desto geringer ist der Mehrwert für das Quartier. Insgesamt leitet sich die Erbringung des genossenschaftlichen Engagements aus einer räumlichen Abgrenzung gegenüber dem Gesamtquartier ab: *„Dadurch, dass sie auch meistens nicht die Größten in den Quartieren sind, machen sie erst mal ganz stark ihre eigenen Bestände und*

---

<sup>286</sup> Hinsichtlich des Potentials ergeben sich auch direkte Mehrwerte, welche sich, wie auch bei den städtischen Wohnungsunternehmen und den privaten Investoren, aus Maßnahmen im halb-öffentlichen Raum ableiten, die aufgrund ihrer Sichtbarkeit eine direkte Ausstrahlung in das Quartier haben.

*eben was ihnen wichtig ist in ihren Beständen. (...) das Gesamtquartier ist für sie keine Kulisse in dem Sinn“* (Exp#6). Im Rahmen der Untersuchung waren von den 22 hinsichtlich ihrer Größe bestimmten Wohnungsbeständen der Genossenschaften 12 kleinere Bestände (< 500 Wohneinheiten), fünf mittelgroße Bestände (500 - 1000) sowie fünf größere Bestände (> 1.000). Somit ergaben sich durch das Handeln der Genossenschaften im Rahmen der Untersuchung in den meisten Fällen nur geringe Mehrwerte für die Gesamtquartiere und ein geringer Beitrag zur Resilienz.

Letztendlich bestätigen die Ergebnisse auch bisherige Einschätzungen, welche den Genossenschaften eine Innenfokussierung bescheinigen und ihnen ein umfassenderes Engagement im Quartierskontext entweder ganz absprechen (vgl. HABERMANN-NIEBE & KLEHN 2007, S. 226) oder ihnen ein solches Engagement nur mit starkem Fokus auf ihre eigene Mieterschaft zuschreiben (vgl. HARMS 2007, S. 62). Auch die Abgrenzung des eigenen Wohnungsbestands vom größeren Quartierskontext, welche bereits diskutiert wurde (vgl. BEETZ 2007, S. 248), kann in diesem Zusammenhang bestätigt werden.

Trotzdem kann, den aufgezeigten Ergebnissen im ersten Moment zuwiderlaufend, die positive Bewertung von Genossenschaften im Rahmen der Diskussion um ihre mögliche Alternativrolle zu kommunalen Wohnungsunternehmen geteilt werden<sup>287</sup>. Trotz ihres geringen Engagements in einem breiteren Quartierskontext können Genossenschaften eine solche Alternative darstellen. Diese Einschätzung ergibt sich insbesondere aus der enormen Größe der vormals verkauften kommunalen Wohnungsbestände, die zum Teil größere Anteile in den einzelnen Quartieren ausmachten bzw. Bestände ganzer Quartiere umfassten. Eine Komplettübernahme dieser Bestände durch die Genossenschaften hätte aufgrund ihres Handelns einen positiven Mehrwert für die Quartiere dargestellt. Auch wenn der Fokus auf den eigenen (erworbenen) Beständen gelegen hätte, hätte deren großer Anteil in den Quartieren einen erheblichen Mehrwert für deren Resilienz ergeben. Doch auch bei Teilverkäufen, welche aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung sowie ihrer schwächeren Wettbewerbsposition bei den Bieterverfahren gegenüber privaten Investoren, wenn überhaupt, wohl eher realisierbar gewesen wären, hätten sich zumindest für kleinere Teile der Quartiere positive Mehrwerte aus ihren Aktivitäten für ihre Mieterschaft ergeben. Da die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass auch die städ-

---

<sup>287</sup> Die Diskussion um Genossenschaften als Käufer kommunaler Wohnungsbestände ist in den letzten Jahren aufgrund der kaum noch vorhandenen Verkaufsabsichten der Kommunen massiv zurückgegangen. Jedoch ergibt sich dennoch ein Mehrwert der Diskussion hinsichtlich einer sich ggf. zukünftig erneut verändernden wohnungspolitischen Ausrichtung der Kommunen.

tischen Wohnungsunternehmen sowie die privaten Investoren mit kleineren Wohnungsbeständen in den Quartieren gar nicht bzw. kaum aktiv sind, könnten die Genossenschaften hier zumindest durch die Aktivitäten für ihre eigene Mieterschaft einen räumlich begrenzten Mehrwert für die Resilienz von Quartieren schaffen. Darüber hinaus deutete sich im Rahmen der Untersuchung ein Prozess an, welcher auf eine zögerliche Öffnung der Genossenschaften für das weitere Quartiersumfeld hindeutet: „(...) also wir haben die [GS#2] ganz am Anfang (...) mal kontaktiert und da war die Ansage: ‚Ja, wir begleiten das interessiert (...), was ihr hier so macht als QM. Für unsere Bestände brauchen wir das nicht.‘ (...) Fünf Jahre später scheint sich das auch ein bisschen geändert zu haben. Also, dass sie sagen: ‚Es ist doch auch wichtig sich irgendwie so im etwas weiteren Umfeld um unsere Beständen zu kümmern und nicht nur so den Tunnelblick zu haben. Deswegen engagieren wir uns jetzt.‘ Und das Gleiche gilt auch für die GS#17“ (Exp#9).

Bewertet man nun das Engagement von Einzeleigentümern<sup>288</sup>, kann im Vergleich zu den zuvor diskutierten professionellen Wohnungseigentümern festgesellt werden, dass dies de facto kaum existent ist. Von 20 Quartieren, in welchen Einzeleigentümer identifiziert wurden, stellte sich das Engagement in 15 von ihnen als kaum/gar nicht aktiv<sup>289</sup>, in vier Quartieren als wenig aktiv und nur in einem Quartier als mäßig aktiv dar. Erklärungsansätze zum geringen Engagement ergeben sich aus den erläuterten allgemeinen Erfahrungen aus Quartieren mit (sehr) heterogenen Eigentümerstrukturen hinsichtlich der kleinen Bestände der Eigentümer (meist nur ein Haus) sowie dem damit einhergehenden Trittbrettfahrerverhalten. Des Weiteren sorgen die aktuell häufigen Eigentümerwechsel für eine mangelnde Übersicht über die einzelnen Eigentümer und erschweren deren Kontaktierung und Einbindung. Insbesondere hinsichtlich der Kontaktierung - unabhängig von Eigentümerwechseln - wird eines der größten Probleme gesehen: „Das ist ja auch immer das Ding, das haben wir ja bei uns auch festgestellt: Eigentümer rauszukriegen ist gar nicht so einfach, weil oft verstecken die sich ja einfach hinter den Verwaltungen“ (Exp#35). Dieses Problem wurde in einer Vielzahl von Quartieren be-

---

<sup>288</sup> Das Engagement der Gruppe der Einzeleigentümer wurde, anders als bei den professionellen Eigentümern, nicht über das Engagement einzelner Eigentümer ausgewertet, sondern als Gruppe. Dies war aufgrund der Diversität der Einzeleigentümer in diesem Rahmen anders nicht möglich.

<sup>289</sup> Die Klassifizierung folgte der Klassifizierung der professionellen Eigentümer, wobei für jede in den Quartieren realisierte Form des Engagements ein Punkt vergeben wurde. Anders als bei der Bewertung des Engagements aller Wohnungseigentümer in den einzelnen Quartieren, wurde das Engagement der Eigentümer nicht durch die Vergabe von 0,5 Punkten „abgewertet“, da es hier nicht um die Bewertung der Relevanz des Engagements der Eigentümer für das Quartier ging, sondern um die Bewertung des tatsächlichen Engagements einzelner Eigentümer(gruppen). Somit kann eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Eigentümergruppen erzeugt werden. Je nach Anzahl erreichter Punkte, wurde die Gruppe der Einzeleigentümer in den einzelnen Quartieren einer der fünf Kategorien des Engagements zugeordnet.

schrieben, wobei sich auf die Herkunft bzw. den Wohnort der Eigentümer bezogen wurde: *„Ich weiß nicht, wie viele es sind, aber es sind hauptsächlich alles Einzelpersonen, alles Privatpersonen, die meistens in Süddeutschland leben“* (Exp#15). Neben der schwierigen Erreichbarkeit wurden die räumliche Trennung zwischen privatem Wohnort und Wohnungseigentum in Berlin sowie das mangelnde Interesse und der mangelnde Bezug zu den Quartieren, in welchen sich die Wohnhäuser befinden, betont. Dadurch wird die Einbindung der Eigentümer in Entwicklungsprozesse der Quartiere zusätzlich erschwert. So wurde mit Bezug auf den Sitz der Eigentümer deren Einbindung insgesamt sehr negativ bewertet: *„Aber eigentlich muss man es als gescheitert ansehen. Weil (...) häufig einfach auch die [Einzeleigentümer] gar nicht in Berlin wohnen und nichts mit dem Quartier zu tun haben“* (Exp#48).

Die unterschiedlichen Siedlungstypen haben kaum Einfluss auf das Engagement. So fällt auf, dass die Einzeleigentümer, die insgesamt in vier (Groß)Wohnsiedlungen Bestand besaßen, ausnahmslos kaum/gar nicht aktiv waren. Es konnte in allen vier Quartieren nicht eine einzige Form des Engagements durch die Einzeleigentümer identifiziert werden. Erklärungsansätze ergeben sich aus dem bereits erläuterten Trittbrettfahrerverhalten sowie dem Verweis der Eigentümer auf die Verantwortung der professionellen Eigentümer für das Quartier. Ferner ergibt sich ein Problem auch in den Quartierszuschnitten: *„Weil es gibt so eine imaginäre Grenze zwischen Neubau, also auch innerhalb der Siedlung (...). Es gibt auch eine Grenze innerhalb des Fördergebietes. Das ist nämlich irgendwie der Altbau. Weil die [Einzeleigentümer] zählen sich auch nicht zur (...) Siedlung“* (Exp#15). Da sich somit die Einzeleigentümer nicht mit den entsprechenden (Groß)Wohnsiedlungen und deren Problemen und Entwicklungen identifizieren, besteht auch kein Interesse an entsprechendem Engagement<sup>290</sup>. Auch in Mischquartieren waren Einzeleigentümer größtenteils kaum/gar nicht aktiv (in 8 von 10 Mischquartieren), da zum Teil professionelle Eigentümer, die über größere Bestände verfügten, aktiv bzw. sehr aktiv waren. Somit wurde auch hier das Trittbrettfahren ermöglicht. In Altbauquartieren waren Einzeleigentümer in der Hälfte der Quartiere jeweils weniger aktiv (3 von 6). Da hier die vereinzelt ansässigen professionellen Eigentümer nur über kleinere Bestände verfügten und somit insgesamt nur in geringem Maße aktiv waren, ergaben sich in diesen Quartieren für die Einzeleigentümer kaum Möglichkeiten, von Maßnahmen anderer Eigentümer zu profitieren.

---

<sup>290</sup> Hieran wird auch die in Kapitel 2.2 diskutierte Problematik der Abgrenzung von Quartieren deutlich. Dadurch, dass sich hier die Abgrenzung an physischen Gegebenheiten (Straßenführung) orientierte und nicht an sozialen Zusammenhängen, führte dies zu einer Spaltung bezüglich der Identifikation der Eigentümer mit dem Fördergebiet.



Das identifizierte Engagement wurde nicht von Eigentümern mit Wohnort außerhalb Berlins, sondern von Berliner Eigentümern durchgeführt. Diese relativierten die recht negativen Erfahrungen hinsichtlich der Einbindung und Aktivierung der Gruppe der Einzeleigentümer: *„Aber die, die man erreicht, sind natürlich in erster Linie Berliner. Für die ist es erst mal nicht so schwierig dran teilzunehmen. Die müssen nicht anreisen. Die (...) haben auch ein Bezug zu ihrer Immobilie. Die sitzen nicht irgendwo in Süddeutschland und wissen, was so auch den Stadtteil betrifft und was da so nötig ist“* (Exp#47). So waren es Eigentümer, die zum Teil selber in entsprechenden Quartieren bzw. sogar im selben Haus lebten, welche vereinzelt aktiv auftraten: *„Da gab es zum Beispiel eine engagierte Hauseigentümerin (...). Die war im Quartiersrat. Die hatte ein ganz anderes Interesse daran, an dem Gebiet und hat auch wirklich Input ins Quartier gegeben. Aber sie hat halt auch da gewohnt und war, glaube ich, generationsübergreifend, also schon seit mehreren Generationen dort ansässig und hatte einen anderen Bezug“* (Exp#26). Insgesamt wurde in den Altbauquartieren eine zunehmende Internationalisierung der Eigentümerschaft beobachtet, wobei lokale Eigentümer ihre Häuser an internationale Käufer veräußerten. Etwas überspitzt wird diese Entwicklung wie folgt beschrieben: *„Und es gab auch Einzeleigentümer, die gesagt haben, sie müssen ständig irgendwelche Leute mit Koffern voll Geld wegschicken, die aus Russland kommen oder so“* (Exp#35). Somit wird die Zahl der Eigentümer mit lokaler Orientierung und somit das Interesse der Eigentümer an der Quartiersentwicklung tendenziell geringer.

Das Engagement der Einzeleigentümer war - und dies ist eine Besonderheit im Vergleich zu allen bisher diskutierten Eigentümergruppen - zu einem größeren Ausmaß durch ideelle Aktivitäten gekennzeichnet<sup>291</sup>. Dies ist nicht durch eine größere Wertschätzung von ideellem Engagement zu begründen, sondern ergibt sich aus einem weiteren Problem der Einbindung dieser Eigentümergruppe: *„Ja, wir haben auch einen Bewohner, der als Anwohner im Quartiersrat sitzt und der ist aber auch Hauseigentümer (...). Der ist aktiver. Der kümmert sich sehr um den Kiezzusammenhalt. Aber der hat natürlich keine finanzielle Power“* (Exp#44). Es wird deutlich, dass ideelles Engagement insbesondere durch Eigentümer, welche nahe ihrer Immobilien leben und somit einen gewissen Bezug zu entsprechenden Quartieren haben, punktuell funktionieren kann. Eine Einbindung im Sinne praktischen Engagements ist wegen der geringen finanziellen Ausstattung der Einzeleigentümer nur sehr bedingt möglich.

---

<sup>291</sup> Die Gruppe der Einzeleigentümer weist mit 58% ideellem sowie 42% praktischem Engagement bei einer insgesamt sehr geringen Aktivität (n = 19) eine deutlich stärkere Umsetzung ideellen Engagements im Vergleich zu allen professionellen Eigentümern sowie im Vergleich zur Gesamtuntersuchung auf.

Die Erkenntnisse, welche im Rahmen der Stadtumbauprogramme zur Einbindung von Einzeleigentümern gewonnen wurden, konnten im Rahmen dieser Untersuchung mit Bezug auf das Engagement in einem größeren Quartierskontext bestätigt werden. Wie in den Stadtumbauprogrammen konnten auch hier unter anderem sehr zeitaufwändige Einbindungsprozesse, welche darüber hinaus oft nicht erfolgreich verliefen, beobachtet sowie mangelnde finanzielle Spielräume als Hemmnis einer Einbindung identifiziert werden. Der Einschätzung von Einzeleigentümern als „größte[m] ‚Sorgenkind‘ vieler Kommunen und Stadtplaner“ (WIRTZ 2011, S. 30) kann hier gefolgt werden.

Bewertet man die Erkenntnisse hinsichtlich der Einbindung von Einzeleigentümern mit Bezug auf die Resilienz der einzelnen Quartiere, muss konstatiert werden, dass ein Beitrag in den Quartieren kaum spürbar ist. Zum einen fällt das Engagement innerhalb der Gruppe der Einzeleigentümer sehr gering aus, weswegen jenseits der eigenen Bestände kaum ein Mehrwert für die Konnektivität und die Potentiale der Quartiere geschaffen wird. Zum anderen zeigte sich - und dies ergab sich bereits aus der Diskussion über Quartiere mit (sehr) heterogenen Eigentümerstrukturen -, dass der Einfluss, den das Engagement eines einzelnen Eigentümers - selbst im Falle eines aktiven Engagements - hätte, im Quartier prinzipiell sehr gering wäre: „(...) unser Ansprechpartner ist ja der Bürger hier. Und ich sag mal, ein Hausbesitzer der hilft uns ja nicht viel weiter“ (Exp#38). Um hier einen merklichen Mehrwert für die Quartiersresilienz zu leisten, müsste es in solchen Quartieren gelingen, eine größere Anzahl von Einzeleigentümern zu gewinnen, welche sich aktiv engagieren. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass eine umfassende Aktivierung in allen Quartieren mit Einzeleigentümern nicht erfolgreich war. Es herrscht - auch über die untersuchten Quartiere hinaus - eine gewisse Ratlosigkeit hinsichtlich der zukünftigen Einbindung dieser Eigentümergruppe: „Und ich war jetzt gerade neulich auf der Transferwerkstatt Soziale Stadt (...), wo es halt um den Austausch von QM und Akteuren ging. Und in einer Runde habe ich dann auch mal die Frage gestellt (...), ob es halt in irgendeinem QM - da waren halt viele Quartiersmanager - schon gelungen ist, Einzeleigentümer aktiv in die Quartiersentwicklung einzubinden (...)? Und das wurde nur verneint. Also, da waren auch bundesweit Leute (...)“ (Exp#44).

### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Insgesamt kann für die Beantwortung der Unterfrage 3.3 festgestellt werden, dass sich die im Rahmen dieser Arbeit untersuchten professionellen Eigentümer durchaus recht aktiv im Quartier beteiligen, während sich Einzeleigentümer kaum im Quartier engagieren. Die städtischen

Wohnungsunternehmen konnten insgesamt als aktivste Eigentümer herausgearbeitet werden, welche sich als einzige Eigentümer in ausgewählten Quartieren sehr aktiv beteiligten. Dabei konnten pauschalisierende Annahmen über per se aktive städtische Wohnungsunternehmen widerlegt werden, da diese auch in einer Reihe von Quartieren kein bzw. nur wenig Engagement zeigten und somit ihr Engagement sehr selektiv erbrachten. Die Größe der eigenen Wohnungsbestände in den Quartieren konnte als wesentlicher Grund für das Engagement in den jeweiligen Quartieren identifiziert werden: je größer die eigenen Bestände in den Quartieren waren, desto aktiver gestaltete sich prinzipiell das Engagement. Dieser Zusammenhang kann zum einen mit der Problematik um die Erbringung öffentlicher Güter sowie dem damit verbundenen Trittbrettfahrerverhalten sowie zum anderen mit der Realisierung von Skaleneffekten erklärt werden. Hierbei zeigte sich, dass sich das Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen insgesamt an ökonomischen Aspekten orientierte. In Anlehnung an UFFER, die mit Bezug auf die städtischen Wohnungsunternehmen und deren Bestandsbewirtschaftung „the move to a more entrepreneurial housing provision“ (UFFER 2011, S. 140) feststellte, zeugen die hier vorgestellten Ergebnisse durchaus von einer unternehmerischen Quartiersentwicklung bzw. von einer Quartiersentwicklung, die stark an unternehmerischen Prinzipien ausgerichtet ist. Das zum Teil sehr differenzierte Engagement leistet auch hinsichtlich Resilienz einen sehr differenzierten Beitrag, welchen städtische Wohnungsunternehmen in den Quartieren erbringen. Dieser ist prinzipiell dort am größten, wo sich das Engagement am aktivsten darstellt, denn die Realisierung der unterschiedlichen Formen des Engagements steigert sowohl die Potentiale als auch die Konnektivitäten der Quartiere.

Ein ähnlich diverses - wenn auch in keinem Fall sehr aktives - Engagement und somit auch einen sehr differenzierten Beitrag zur Resilienz von Quartieren erbrachten die privaten Finanzinvestoren. Es zeigte sich, dass die Unternehmensstrategie, welche unter anderem durch unterschiedliches Engagement wertschöpfender sowie opportunistischer Investoren deutlich wurde, eine relevante Erklärung für die Erbringung unterschiedlich aktiven Engagements darstellte. Engagement im Quartier wurde der Fokussierung auf wirtschaftliche Kennzahlen sowie der damit verbundenen Renditeerzielung untergeordnet. Diese Renditeorientierung war zwar auch bei städtischen Wohnungsunternehmen erkennbar, jedoch wurde Quartiersengagement dort als Möglichkeit erkannt, die eigenen wirtschaftlichen Kennzahlen positiv zu beeinflussen.

Genossenschaften, welche im Rahmen der Privatisierungsdebatte als mögliche Alternative zu kommunalen Wohnungsunternehmen diskutiert wurden, zeigten ähnlich den anderen beiden Eigentümergruppen ein recht unterschiedliches Engagement in den einzelnen Quartieren, können aber insgesamt als eher zurückhaltend im Quartierskontext gesehen werden. Dies begründet sich aus ihrer Verpflichtung zur Förderung der eigenen Mieterschaft, wodurch Genossenschaften zwar innerhalb ihrer eigenen Bestände sehr aktiv sind, ein Engagement im weiteren Quartierskontext jedoch oft unterbleibt. Somit ergibt sich zwar im Rahmen ihres Quartiersengagements ein, im Vergleich zu den anderen professionellen Eigentümergruppen, mäßigerer Beitrag zur Quartiersresilienz allgemein, jedoch ergibt sich durch ihre enorme Aktivität in den eigenen Beständen ein - räumlich sehr begrenzter - sehr großer Beitrag zur Resilienz innerhalb von Teilbereichen des Gesamtquartiers. Je größer jedoch die Anteile der Genossenschaftsbestände im Quartier sind, desto größer wird der Mehrwert für das gesamte Quartier, welcher sich aus ihrem Handeln im eigenen Bestand ergibt.

Das kaum vorhandene Engagement der Einzeleigentümer und der daraus resultierende unwesentliche Beitrag zur Quartiersresilienz ergibt sich aufgrund von Schwierigkeiten der Identifizierung und Erreichbarkeit vieler Eigentümer, welche meist nicht in Berlin wohnen und über eine Hausverwaltung agieren, sowie der damit verbundenen fehlenden Identifikation und dem mangelnden Interesse an der Entwicklung der jeweiligen Quartiere. Ferner erschwert die fehlende finanzielle Ausstattung der Eigentümer ein umfänglicheres praktisches Engagement. Lediglich vereinzelt erfolgte von Seiten jener Eigentümer, die in Berlin bzw. direkt in den jeweiligen Quartieren wohnten, eine ideelle Beteiligung. Neben dem insgesamt sehr geringen Engagement ergibt sich der sehr geringe Beitrag der Einzeleigentümer zur Quartiersresilienz auch durch deren sehr geringen Bestand, wodurch das Engagement des einzelnen Eigentümers kaum Wirkung in das Quartier hinein entfaltet. Die Einbindung einer größeren Anzahl von Einzeleigentümern gelang bisher in keinem Quartier.

Insgesamt muss ausdrücklich betont werden, dass für alle Eigentümergruppen eine Pauschalierung hinsichtlich der Erbringung des Engagements nicht hilfreich ist. Vor allem bei den professionellen Eigentümergruppen unterschieden sich das Engagement der einzelnen Eigentümer der Eigentümergruppen sowie das Engagement einzelner Eigentümer von Quartier zu Quartier zum Teil stark. Somit kann auch mit Blick auf die Diskussion um Systemkomponenten und deren Beitrag zur Resilienz von Systemen (enhancer und suppressor) festgehalten werden, dass Eigentümer bzw. Eigentümergruppen nicht per se als Verstärker oder Unter-

drücker von Stress und Herausforderungen im Quartier charakterisiert werden können. In verschiedenen Quartieren nehmen sie unterschiedlich Einfluss auf die dortige Resilienz. Die bisher dargelegten Erklärungen waren erste Ansätze, um das zum Teil sehr differenzierte Engagement der Eigentümer und den daraus resultierenden Beitrag zur Quartiersresilienz zu erklären. Diese Erklärungsansätze sollen im folgenden Unterkapitel weitergehend ergänzt und systematisiert werden.

#### 5.2.4 Determinanten des Engagements

Nach der Darlegung des Engagements verschiedener Eigentümergruppen geht es in diesem letzten Unterkapitel des Ergebnisteils darum, die Erbringung des Engagements durch die Systematisierung verschiedener Einflussfaktoren detaillierter zu erklären sowie zu begründen. Im Rahmen der geführten Interviews wurden verschiedene Erklärungszusammenhänge identifiziert, welche über die bisher vereinzelt dargelegten Einflussfaktoren hinausgehen.

Die Beantwortung der Unterfrage 3.4 (Welche Determinanten bestimmen das Engagement von Wohnungseigentümern im Quartier?) stützt sich auf die 703 Texteinheiten für die Kategorie „Determinanten des (Nicht)Engagements“. Diese wurden durch die inhaltliche Strukturierung aus dem Textmaterial generiert und im Anschluss mit Hilfe der zusammenfassenden Inhaltsanalyse in ein Kategoriensystem mit verschiedenen Determinanten des (Nicht)Engagements<sup>292</sup> der Wohnungseigentümer überführt. Da in der Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung bisher nur vereinzelte Arbeiten vorliegen, welche zudem wenig systematische Erkenntnisse über Gründe und Faktoren des Engagements generierten, wurde das Kategoriensystem unabhängig von verschiedenen Eigentübertypen erstellt, um hier einen generellen Überblick über verschiedene Determinanten zu gewinnen.

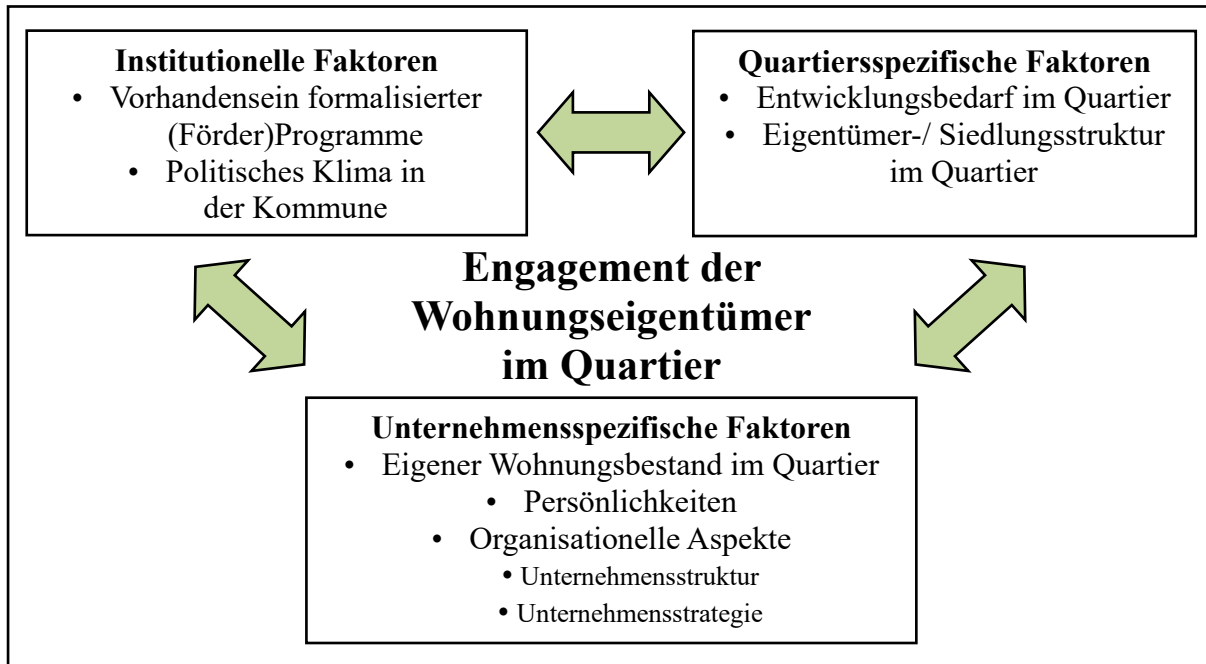
Insgesamt konnten die Erklärungsansätze für das Engagement der Wohnungseigentümer in einem größeren Quartierskontext in drei Gruppen mit insgesamt sieben Unterkategorien<sup>293</sup> strukturiert werden (siehe Abb. 20).

---

<sup>292</sup> Anders als bei der Erstellung des Kategoriensystems der Formen des Engagements wurde nicht im Vorhinein nach Engagement und Nichtengagement unterschieden. Da es um die Aufdeckung und Identifikation allgemeiner Erklärungszusammenhänge ging, welche die Erbringung des Engagements beeinflussen, finden sich in den einzelnen Kategorien Begründungszusammenhänge für Engagement sowie Nichtengagement.

<sup>293</sup> Dabei teilt sich eine der Determinanten (Organisationelle Aspekte) nochmals in zwei Determinanten auf.

**Abb. 20: Determinanten<sup>294</sup> des Engagements von Wohnungseigentümern im Quartier**



Quelle: eigene Darstellung.

So konnten als wesentliche Einflussgrößen unternehmensspezifische, quartiersspezifische sowie institutionelle Faktoren identifiziert werden, welche - und das ist an dieser Stelle äußerst relevant - in ihrem Zusammenwirken das Engagement der Wohnungseigentümer bzw. dessen Intensität bestimmen. Im Folgenden sollen die einzelnen identifizierten Erklärungszusammenhänge etwas detaillierter erläutert werden, wobei auf erneute Ausführung zu den bereits geschilderten Aspekten der Eigentümer-/Siedlungsstruktur (wurde in 27 Quartieren thematisiert<sup>295</sup>), der Unternehmensstrategie (25 Quartiere) sowie des eigenen Wohnungsbestands der Eigentümer in den jeweiligen Quartieren (20 Quartiere) verzichtet wird. Zu diesen drei Determinanten sollen lediglich einige Anmerkungen ergänzt werden.

Bezüglich der Eigentümer- und Siedlungsstruktur ist nicht nur die Struktur der Eigentümer hinsichtlich ihrer Bestandsgröße im Quartier, sondern darüber hinaus auch deren lokale Orientierung relevant. Dies wurde vor allem bei Einzeleigentümern deutlich. So sorgt eine Struktur aus Eigentümern, welche ihren Lebensmittelpunkt nicht in Berlin und somit kaum Bezug zu den entsprechenden Quartieren haben, für ein sehr geringes Interesse am Quartier und somit zu sehr geringem Engagement. Auch professionelle Wohnungseigentümer, die über einen nationalen Handlungsrahmen verfügen, zeigen an einzelnen Quartieren kaum Interesse.

<sup>294</sup> Aus Gründen der sprachlichen Vielfalt werden „Faktoren“ und „Determinanten“ synonym genutzt.

<sup>295</sup> Im Folgenden wird die Anzahl der Quartiere angegeben, in welchen die einzelnen Determinanten thematisiert wurden. Somit kann hier eine erste Einschätzung der Bedeutung der einzelnen Determinanten erfolgen.

Die Eigentümer- und Siedlungsstruktur ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich die einzelnen Determinanten sehr dynamisch entwickeln und sich im Zeitverlauf verändern können. Besonders in Berlin zeigte sich durch die Verkäufe städtischer Wohnungsunternehmen bzw. deren Teilbeständen sowie deren Weiterverkäufen eine zunehmende Heterogenisierung der Eigentümerstruktur. Des Weiteren wurde in vielen Berliner Altbauquartieren eine zunehmende Internationalisierung der Eigentümer beobachtet. Somit verändert sich die Ausprägung der Determinanten<sup>296</sup> (zum Beispiel von einer sehr homogen zu einer recht homogenen Eigentümerstruktur) und auch der Einfluss den die Determinanten auf das Engagement der Wohnungseigentümer haben.

Mit Bezug auf den eigenen Bestand im Quartier soll ergänzend erwähnt werden, dass neben der Größe des Bestands in den einzelnen Quartieren auch dessen räumliche Konzentration relevant ist. Hier macht es im Sinne des Engagements der Wohnungseigentümer durchaus einen Unterschied, ob ein Wohnungsunternehmen beispielsweise über 500 Wohneinheiten in einer räumlich konzentrierten Wohnanlage verfügt oder diese als Streubesitz über das gesamte Quartier verteilt sind. Für das Engagement einer Genossenschaft, welche insgesamt als aktiv klassifiziert wurde und gut 300 Wohneinheiten im Quartier besaß, war die räumliche Verteilung der Bestände relevant: *„GS#1 im sozialen sehr aktiv (...), die haben die Bestände...liegen sehr eng beieinander“* (Exp#6). Auf der anderen Seite wurde für ein städtisches Wohnungsunternehmen mit ca. 450 Wohneinheiten, welches insgesamt weniger aktiv war, die Verteilung des Wohnungsbestands über große Teile des Quartiers als nicht förderlich für die Einbindung des Unternehmens in die Quartiersentwicklung bewertet: *„Es gibt halt nicht so richtig Straßenzüge oder Blöcke, wo man sagt: ‚Ok, das gehört denen [SWU#4].‘ Das trägt eigentlich auch ein bisschen dazu bei, dass die dann halt sich so ein bisschen zurücklehnen und sagen: ‚Es ist ja nicht nur meins!‘ Und so ist das schwierig die zur Verantwortung zu ziehen“* (Exp#36). Insgesamt stellt sich auch der eigene Bestand in den Quartieren als sehr dynamisch dar, da dieser durch Zu- oder Verkäufe bzw. durch Neubau entscheidend verändert werden kann, wodurch sich dann eine Neubewertung der Notwendigkeit des eigenen Engagements im Quartier durch die Eigentümer ergibt.

Die Unternehmensstrategie, welche sich durch die konkrete strategische Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf das Quartiersengagement auswirkt, hat hierbei noch eine zweite Dimen-

---

<sup>296</sup> Dabei sind die Ausprägungen der Determinanten (im Sinne von Variablen) jedoch nicht als diskret und schon gar nicht als bivariat, sondern als stetig zu betrachten.

sion, welche die Einbindung der Eigentümer maßgeblich beeinflusst. Hierbei ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten durch Bestands- und Unternehmensverkäufe. Durch die strategische Ausrichtung privater Finanzinvestoren als Bestandshalter auf Zeit zu agieren, sehen sich Quartiersmanager mit wechselnden Zuständigkeiten konfrontiert, welche eine konstante und verlässliche Zusammenarbeit erschweren: *„Und ich glaube, es lähmt für eine Weile auch erst mal alles. Der alte investiert nicht mehr und zieht sich zurück: ‚Weil das wird ja verkauft.‘ Siehe WAI#1. Die sind jetzt erst mal vorsichtig: ‚Ich weiß nicht, was passiert.‘ Und die anderen, bis die sich erst mal dazu bekennen, ihren ganzen Bestand erst mal aufgenommen haben, [sind] vielleicht wieder ein, zwei Jahre vorbei. Das heißt, man verliert mal schnell zwei, drei Jahre plötzlich, die uns fehlen. Also, das kann durchaus passieren bei so einem Verkauf“* (Exp#4). Neben dem Problem, immer wieder neue Wohnungseigentümer kontaktieren und aktivieren zu müssen, ergibt sich hierbei auch ein mangelndes Interesse der Investoren durch die mitunter kurzen Haltedauern der Bestände. Durch die strategischen Neuausrichtungen einiger Investoren im Zuge der Finanzkrise zu mehr bestandsorientierten Strategien sowie dem Ausscheiden bzw. der zurückgehenden Nachfrage opportunistischer Investoren wurden jedoch die Zyklen, in welchen die Wohnungsbestände gehandelt wurden, prinzipiell länger. Somit zeigt sich, dass auch die Unternehmensstrategien dynamischen Veränderungsprozessen unterworfen sind, welche sich auf das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier auswirken können. Dies zeigte sich im Rahmen dieser Arbeit beispielsweise durch die zunehmende Öffnung der Genossenschaften für den weiteren Quartierskontext.

Neben dem eigenen Bestand im Quartier sowie der Unternehmensstrategie sind zwei weitere unternehmensspezifische Faktoren relevant. Das Engagement der Wohnungseigentümer wurde auf gewisse Persönlichkeiten zurückgeführt (19 Quartiere). Dies waren zum einen Einzeleigentümer, welche als besonders engagierte Persönlichkeit herausgestellt wurden: *„(...) als Eigentümerin (...) ist [sie] einfach eine Institution und die kennt man dann auch (...). Genau, die fordert auch viel, ist aber auch kooperativ, auf jeden Fall“* (Exp#47). Zum anderen stellen diese Persönlichkeiten vor allem bei professionellen Eigentümern ein wichtiges Element dar, um diese in die Entwicklungsprozesse der Quartiere einzubinden: *„(...) der Mitarbeiter, der bei der WAI#3 zuständig ist (...), der hat einen ziemlich hohen sozialen Anspruch. Und deswegen geht er auch in den Quartiersrat (...). Also, er ist nicht offiziell abgeordnet von der WAI#3 für den Quartiersrat. Er macht das eigentlich, weil er Interesse hat an dieser Arbeit und auch einen bestimmten Umgang mit den Mietern pflegt, den wir sehr gut finden und auch selber tagtäglich erleben. (...) das geht eigentlich über den eigentlichen Auf-*



*trag hinaus (...). Und er vermittelt das schon so nach oben, wenn er sieht, dass hier gute Sachen laufen“ (Exp#37). Hierbei stellen sich neben der persönlichen (sozialen) Einstellung der einzelnen Personen zwei weitere Aspekte im Sinne der Einbindung der Wohnungseigentümer als förderlich dar. Es zeigte sich, dass eine gewisse Verbindung der Personen mit dem Quartier (oder mit dem entsprechenden Bezirk) - auch für Mitarbeiter professioneller Wohnungseigentümer - einen positiven Effekt auf deren Bereitschaft zur Kooperation hat: „Und vielleicht liegt es auch daran, dass der entsprechende Ansprechpartner [der WAI#1] auch ein bisschen Bezug [zum Bezirk] hat und ihm das schon wichtig ist. Das merkt man schon“ (Exp#4). Ein zweiter Aspekt sind die sich im Verlauf der Zusammenarbeit im Idealfall positiv entwickelnden Beziehungen zu diesen Personen, welche Prozesse und Abläufe wesentlich vereinfachen können: „Und der Mensch, der da bei der SWU#2 sitzt (...), also ich fand den am Anfang ein bisschen sehr hochnäsiger, aber mittlerweile komme ich mit ihm richtig gut klar. Und dann ist das so ein bisschen so eine Freundschafts-Buddy-Nummer schon fast. Der ruft dann relativ locker an und ich sag relativ locker ja oder nein“ (Exp#34).*

Das Vorhandensein solcher Persönlichkeiten, welche als Gatekeeper zu den professionellen Eigentümern agieren, ermöglicht zum Teil überhaupt erst die Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern und stellt diesbezüglich ein wichtiges Element für deren Einbindung dar: „Das [Zusammenarbeit mit WAI#2] hat auch eigentlich, glaube ich, nur deswegen funktioniert, weil Frau (...) halt aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kommt, die Pressesprecherin [der WAI#2]. Also, ich denke, die war da eine treibende Kraft“ (Exp#9). Der Wert solcher Persönlichkeiten im Rahmen der Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern zeigt sich dann, wenn diese aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen: „Damals war der Geschäftsführer [der GS#15] Herr (...). Und der hatte auch persönliches Interesse (...) und hat uns auch damals zum Beispiel einen Raum zur Verfügung gestellt, kostenfrei, den wir dann also für unsere Quartiersaktivitäten hier nutzen konnten, jahrelang (...). Und nach dem Wechsel, nach dem er selber gegangen ist, mussten wir dann halt sofort Mietvertrag unterschreiben oder halt auch Betriebskosten bezahlen (...). Dann hatten wir gar keinen Kontakt mehr. Dann ist es halt total abgebrochen“ (Exp#36). Hieraus wird deutlich, welchen enormen Einfluss Persönlichkeiten im Rahmen des Engagements der Wohnungseigentümer spielen können und welchen enormen Mehrwert sie für die Zusammenarbeit mit den Quartiersmanagern und somit für die Quartiere generieren können. Ferner werden am Beispiel von Persönlichkeiten in den Wohnungsunternehmen auch die dynamische Entwicklung dieser Determinante (z. B. Ausscheiden aus dem Unternehmen) sowie der Einfluss dieser

Veränderungsprozesse auf das Engagement der jeweiligen Wohnungseigentümer im Quartier deutlich.

Der vierte Aspekt unternehmensspezifischer Faktoren ist die Unternehmensstruktur (29 Quartiere). Hierbei geht es neben der konkreten Zusammenarbeit auch um generelle Aspekte der Kommunikation. Es wurden seitens der Quartiersmanager vor allem bei professionellen Wohnungseigentümern die Unternehmenshierarchien als wichtiges Kriterium für die Kommunikation und die Zusammenarbeit bewertet. Zum einen wurden sehr hierarchische Unternehmensstrukturen aufgrund der Verlangsamung bestimmter Prozesse sehr kritisch bewertet. *„Also, die WAI#1 ist das typische Beispiel einer ja komplett zentralisierten Immobilienverwaltung. Sie finden ja vor Ort niemanden mehr (...). Also, sie dürfen nur noch mit der Hotline telefonieren, geraten jedes Mal an einen neuen Sachbearbeiter (...). Es gibt keine Geschäftsstelle mehr vor Ort, es gibt kein Gesicht, das man ansprechen kann. Und das ist natürlich schon ein Problem“* (Exp#7). Hieraus ergeben sich prinzipiell zwei Herausforderungen: zum einen ist hier die Kontaktaufnahme mit einem enormen Zeit- und somit auch einem Ressourcenaufwand verbunden, welcher im Zweifelsfall nicht dazu führt, dass Personen in Entscheidungspositionen erreicht werden. Zum anderen wird durch die Zentralisierung und die damit oft verbundene Anonymisierung der Aufbau von wichtigen persönlichen Beziehungen zu Personen in den Wohnungsunternehmen erschwert, sodass auch keine Kontinuität in der Zusammenarbeit entsteht. Zwar wurde das Problem hierarchischer Strukturen öfter mit privaten Finanzinvestoren assoziiert, jedoch auch mit Bezug auf die städtischen Wohnungsunternehmen geäußert: *„Und die WAI#1 ist ja nun mal ein sehr großer Laden. Das ist sowas von hierarchisch strukturiert da (...)“* (Exp#3). *„Bei der SWU#5 ist es noch schlimmer“* (Exp#4)<sup>297</sup>.

Demgegenüber wurden flache Hierarchien sehr positiv für die Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern und folglich für deren Engagement im Quartier bewertet. Hierbei ergibt sich der Mehrwert durch den direkten Kontakt mit Personen vor Ort, wodurch zeitliche Ressourcen eingespart und Abstimmungsprozesse beschleunigt werden: *„Also, wenn wir Probleme haben oder irgendwas absprechen müssen, das geht kurz und schnell. Also, wir müssen da keine Dienstwege oder sowas einhalten mit den Partnern die wir haben. Natürlich, wenn wir in die Chefetage wollen, dann ja. Aber unsere Partner hier im Wohngebiet, da sind wir auf dem kurzen Weg“* (Exp#33). Des Weiteren ermöglichen flache Hierarchien und die sich dadurch ergebenden kontinuierlichen Kontakte vor Ort erst die Bildung von engen persönli-

---

<sup>297</sup> Ausschnitt aus einem Interview mit mehreren Teilnehmern.

chen Kontakten zwischen den Quartiersmanagern und den Ansprechpartnern der Wohnungseigentümer, welche durch die Bildung von Vertrauen die Zusammenarbeit erheblich erleichtern: *„Und es besteht einfach auch so ein guter persönlicher Kontakt zu ihr [Stadtteilmanagerin der SWU#1]. Also, eine Kollegin geht mit ihr auch öfter mal Mittagessen. Die kennen sich halt schon auch viele Jahre“* (Exp#22). Solche Unternehmensstrukturen konnten vornehmlich bei städtischen Wohnungsunternehmen und in einigen Fällen auch bei Genossenschaften identifiziert werden. Im Vergleich zu anderen Determinanten stellten sich Unternehmensstrukturen im Rahmen der Untersuchung insgesamt als weniger dynamisch dar, wenngleich auch hier vereinzelt Veränderungsprozesse beobachtet werden konnten. Diese ergaben sich durch die Beschäftigung sogenannter Eigentümerversorger durch private Finanzinvestoren. Diese agierten als direkte Ansprechpartner der Eigentümer vor Ort: *„Der neue Eigentümer [WAI#6] hat jetzt einen Eigentümerversorger benannt (...), mit dem es sich aber auch, ist mein Eindruck, ein Stück weit stärker strategisch diskutieren lässt. Der ja im Prinzip die lange Hand der WAI#6 (...) ist“* (Exp#40). Somit werden zum Teil die sehr zentralisierten Strukturen aufgebrochen und durch vermittelnde Personen auf lokaler Ebene ergänzt.

Insgesamt zeigt sich am Beispiel der unternehmensspezifischen Faktoren sehr deutlich die enge Verzahnung der einzelnen Determinanten: so können zwar engagierte Persönlichkeiten im Unternehmen vorhanden sein, wenn jedoch die entsprechenden Unternehmensstrategien und/oder -strukturen eine unkomplizierte Zusammenarbeit kaum ermöglichen, wird das Gesamtengagement des Unternehmens auf einem niedrigen Niveau verbleiben: *„Also, er [Ansprechpartner der WAI#1] möchte das selbst nicht abbrechen. Im Gegenteil, er möchte eigentlich immer mehr Informationen, was im Quartiersverfahren passiert. Aber er ist natürlich nicht die WAI#1, sondern er vertritt nur diesen Part“* (Exp#4). Auf der anderen Seite, sind Unternehmensstrukturen geschaffen, könnte auch ein Wechsel von Personen ohne größeren Bruch in der Zusammenarbeit vollzogen werden: *„(...) ich bin relativ sicher, dass gerade die SWU#2... Mal angenommen, ich würde jetzt gehen und eine andere Stadtteilkoordination käme, dann würde das bestimmt jetzt auch nicht lange dauern, diesen Kontakt wiederaufzubauen, weil das Grundprinzip ist ja da“* (Exp#34). Des Weiteren wurde die zeitliche Dynamik der Determinanten sehr deutlich: alle vier unternehmensspezifischen Determinanten unterliegen mehr oder weniger intensiven Veränderungsprozessen, welche sich unterschiedlich auf das Engagement der einzelnen Wohnungseigentümer auswirken.

Hinsichtlich quartiersspezifischer Faktoren stellte sich neben der Eigentümer- und Siedlungsstruktur im Quartier auch der jeweilige Entwicklungsbedarf, welchen die Wohnungseigentümer im entsprechenden Quartier für ihre eigenen Wohnungsbestände identifizierten, als durchaus entscheidende Determinante (12 Quartiere) heraus. Hierbei bezog sich der Entwicklungsbedarf auf wohnungswirtschaftliche Kennzahlen wie Leerstände sowie die bessere Durchmischung der Mieterschaft. Quartiersengagement wurde als Instrument zur Unterstützung dieser Ziele genutzt: *„Aber, dass es die SWU#1 war, das hatte, glaube ich, sehr viel zu tun mit dem Bildungsverbund (...). Über den Koordinator, den die SWU#1 kofinanziert, der der SWU#1 auch nahesteht, wussten sie einfach, dass das da mit der Kooperation zwischen den Schulen noch ziemlich im Argen liegt (...). Genau, mit einer Strategie zu sagen: ‚Wir möchten gerne nur Familien als Mieter hier anziehen und hierherbringen.‘, muss man denen halt dann auch, gerade in diesem Bereich, was bieten. Also, ich fand das sehr folgerichtig und für das Gebiet gut“* (Exp#9). Insgesamt zeigten sich hinsichtlich des Entwicklungsbedarfs sowie dem daraus abgeleiteten Engagement verschiedene Wirkungszusammenhänge. Zum einen steigerten Eigentümer ihr Engagement im Falle von identifiziertem Entwicklungsbedarf: *„Und wir haben von Anfang an gesagt: ‚Sie [OAI#1] haben hier eine Chance. Diese Siedlung bietet was, aber Sie müssen diese Chance auch nutzen.‘ (...) Also, insofern kann man schon sagen, dass die sich, nach den ersten Jahren, wirklich dann irgendwann auch ein festen Ansprechpartner [geleistet haben], der hier auch mit saß, mit dem wir uns auch regelmäßig getroffen haben und der dann Stück für Stück begriffen hat, dass sie hier was tun müssen. Seitdem geben die auch Geld“* (Exp#40). Hierbei diente das Engagement dazu, das Quartier generell zu stabilisieren, um es vor einem Abrutschen in die „poverty trap“ zu bewahren. Des Weiteren wurde Quartiersengagement genutzt, um nach der Übernahme heruntergekommener Bestände Aufwertungsmaßnahmen quartiersseitig zu begleiten und zu promoten: *„WAI#5 hat dann übernommen und ist einfach engagierter. Die machen die energetische Sanierung in dem Gebiet in ihren Beständen und hatten zu der Zeit auch ein großes Interesse, positives Marketing zu betreiben. Weil es geht eben bei ihnen auch schon so ein bisschen um Mieterhöhung (...) im Moment. Also, die waren sehr engagiert, haben eigene Inputs gebracht, haben Räume für Treffen zur Verfügung gestellt. Also, die waren eigentlich wirklich ganz gut aufgestellt“* (Exp#6). Hierbei steht das Quartiersengagement der Erzielung von Renditen nicht diametral gegenüber, sondern ergänzt diese hinsichtlich der Aufwertung und Belebung des gesamten Quartiers und führt somit zu einer möglichen besseren Vermietbarkeit an einkommensstärkere Haushalte und kommt somit der Erfüllung der Renditeziele zugute.

Neben diesem gesteigerten Engagement aufgrund von Entwicklungsbedarf der eigenen Bestände, zeigte sich jedoch auch in einem Fall eine gegensätzliche Entwicklung. Hierbei fuhr ein städtisches Wohnungsunternehmen sein Engagement (leicht) zurück, da es für seine Wohnungsbestände wenig weiteren Entwicklungsbedarf sah: *„Und vor allem, die [SWU#2] haben ja einen minimalen Leerstand hier. Die Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln. Und das ist ja der Grund, warum sozusagen die finanzielle Förderung für unsere Feste runtergefahren wurde und wird von der SWU#2. Die haben es nicht nötig hier“* (Exp#38). An diesem Beispiel werden zwei Aspekte sehr deutlich: zum einen stellen sich die Zusammenhänge zwischen einzelnen Determinanten als äußerst komplex dar, weshalb diese niemals isoliert voneinander, sondern stets in Kombination miteinander betrachtet werden sollten, um das Engagement von Wohnungseigentümern in einzelnen Quartieren zu bewerten. Die SWU#2, welche in diesem speziellen Fall das Engagement im Quartier zurückfuhr, konnte hinsichtlich ihrer Strategie als jenes Unternehmen identifiziert werden, welches (mit Abstand) die größte Betonung von Quartiersengagement in ihren Geschäftsberichten aufwies. Des Weiteren verfügte dieses Unternehmen in jenem Quartier über einen großen Wohnungsbestand. Somit wären hier zwei der Determinanten hinsichtlich ihrer Ausprägung als förderlich für die Erbringung von Engagement zu bewerten. Es zeigte sich, dass dennoch das Engagement leicht zurückgefahren wurde<sup>298</sup>, da eine der Determinanten (Entwicklungsbedarf im Quartier) ein Engagement vor dem Hintergrund einer Renditeorientierung nicht mehr zwangsläufig erforderte. Insgesamt bestätigt dieses Beispiel hinsichtlich des Zusammenhangs von Entwicklungsbedarf sowie Engagement im Quartier die Orientierung städtischer Wohnungsunternehmen an wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Das Quartiersengagement wird zum Instrument der Zielverwirklichung. Auch lässt sich abermals die Dynamik der Determinanten erkennen, da sich der Entwicklungsbedarf der Wohnungseigentümer durch entsprechende eigene wohnungswirtschaftliche Maßnahmen aktiv steuern lässt. Im Falle Berlins und dessen angespanntem Mietwohnungsmarkt wird bestehenden Entwicklungsbedarfen zum Teil ohne Maßnahmen der Wohnungseigentümer entgegengewirkt, indem der Mangel an erschwinglichem Wohnraum für geringe Leerstände der Wohnungseigentümer sorgt.

Insgesamt stellen sich quartiersspezifische Faktoren als grundlegend für das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartier dar. Sowohl Eigentümer- und Siedlungsstruktur als auch

---

<sup>298</sup> Es muss an dieser Stelle betont werden, dass trotz dieser leichten Drosselung das Engagement der SWU#2 in diesem Quartier als sehr aktiv charakterisiert werden konnte. Somit wird das Wohnungsunternehmen hier seiner strategischen Ausrichtung sowie seinem großen Wohnungsbestand im Quartier gerecht. Nichtsdestotrotz ist eine gewisse Tendenz hinsichtlich geringer werdendem Engagement zu beobachten, welche sich durch den geringer werdenden Entwicklungsbedarf aus Sicht des Unternehmens ergibt.

der Entwicklungsbedarf hinsichtlich der eigenen Bestände sind wesentliche Rahmenbedingungen für die Erbringung bzw. die Intensität des Engagements. Doch auch hier zeigt sich, dass keine pauschalen Kausalzusammenhänge aus einzelnen Determinanten abgeleitet werden können, da auch hier die Verknüpfung mit anderen - auch unternehmensspezifischen - Determinanten zu beachten ist. So kann zwar ein enormer Entwicklungsbedarf der eigenen Bestände im Quartier bestehen, doch wenn dieser zum Teil einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie ausmacht (wie bei opportunistischen Investoren), führt dies bei Eigentümern nicht zwangsläufig zum Engagement im Quartierskontext: *„Vorher war das ja OAI#2 (...), die das in den 90er Jahren gekauft haben. Die haben nichts gemacht. Selbst Maßnahmen, wo der Stadtumbau finanziell Geld reingegeben hätte. (...) die [haben] die Bestände vergammeln lassen“* (Exp#6). Hier zeigt sich, dass trotz des erheblichen Entwicklungsbedarfs des eigenen Bestands selbst Möglichkeiten der Förderung im Umfeld nicht genutzt wurden, da hier eine Strategie verfolgt wurde, bei welcher der Investor als spekulativer Bestandshalter auf Zeit agierte. Wie die unternehmensspezifischen Determinanten weisen auch die quartiersspezifischen Determinanten eine erhebliche zeitliche Dynamik auf, wodurch sich die Rahmenbedingungen für das Engagement der Eigentümer verändern und somit das Engagement an sich bzw. dessen Intensität an die sich verändernden Bedingungen angepasst wird.

Schließlich stellen institutionelle Faktoren eine dritte wesentliche Kategorie von Einflüssen auf das Engagement der Wohnungseigentümer dar. Als wesentlichste Determinante konnte das Vorhandensein formalisierter (Förder)Programme identifiziert werden (19 Quartiere), welche sich in zweierlei Hinsicht als einflussreich herausstellte. Zum einen sind diese Programme insofern hilfreich, da hier Fördermittel zur Verfügung stehen, welche den Wohnungseigentümern zugutekommen: *„Und die Spielplätze in zwei Höfen sind finanziert worden über QF4, also Quartiersfonds 4<sup>299</sup> mit, glaube 120.000 € hat so ein Platz gekostet, mit der entsprechenden Beteiligung durch den Eigentümer [SWU#5]“* (Exp#3). Durch diese Kofinanzierung, wobei finanzielle Mittel sowohl durch die Förderprogramme als auch durch die Wohnungseigentümer bereitgestellt werden, ergeben sich positive Effekte für beide Seiten: *„Ist eine Win-Win-Situation. Also, sie [WAI#1] kriegen was von uns, aber wir kriegen eben auch noch was von ihnen. So würde ich das einfach ganz pragmatisch mal sehen“* (ebd.). Für die Quartiersentwicklung ergibt sich der Vorteil, dass Maßnahmen auf halb-öffentlichen Flä-

---

<sup>299</sup> Der Quartiersfonds 4 (QF4) ermöglicht im Rahmen des Quartiersmanagements „die Förderung von im Quartier vorgeschlagene[n] Baumaßnahmen, die die Bildung von Nachbarschaftsbeziehungen unterstützen und dazu geeignet sind, Gemeinwesenarbeit zu fördern“ (SENSTADTWO 2016d). Es sind vor allem Maßnahmen in öffentlichen bzw. halb-öffentlichen Räumen, welche gefördert werden und einer breiten Quartiersbevölkerung zugutekommen.

chen, welche nicht ohne die Zustimmung der Eigentümer durchgeführt werden können, der Öffentlichkeit zugutekommen: „(...) der Mehrgenerationenplatz ist über Stadtumbau gelaufen. (...) es gibt nur Förderung, wenn diese Flächen nicht nur ihren Mietern zur Verfügung stehen können, sondern allen Mietern der Nachbarschaft“ (Exp#6). Für die Wohnungseigentümer ergeben sich Vorteile durch zum Teil erhebliche finanzielle Einsparungen bei gleichzeitiger Realisierung von Maßnahmen, die ohne Fördergelder gegebenenfalls nicht umgesetzt würden und welche der Aufwertung des Umfelds der eigenen Bestände dienen: „(...) wir haben zu Beginn unseres Quartiers auch so eine Hofgestaltungsmaßnahme gemacht (...). Damals war zum Beispiel auch SWU#4 aktiv, hat auch einige seiner Höfe bis zu 75% finanziert bekommen“ (Exp#36). Insgesamt profitierten sowohl städtische Wohnungsunternehmen als auch private Investoren von den Fördergeldern. Neben diesen baulichen Maßnahmen im (halb-)öffentlichen Raum werden auch andere Projekte und Maßnahmen wie beispielsweise für Bildung (vgl. Exp#9), zur Bürgerbeteiligung (vgl. Exp#22) oder Beratungsangebote (vgl. Exp#46) durch finanzielle Ressourcen aus entsprechenden Förderprogrammen realisiert. Die Kofinanzierungen sind ein wichtiges Element, um das Engagement der Wohnungseigentümer zu aktivieren. Auch der Aspekt der kooperativen Zusammenarbeit mit professionellen Akteuren der Quartiersentwicklung ist nicht ganz irrelevant, wodurch den Wohnungseigentümern das Gefühl vermittelt wird, nicht allein für die Entwicklung des Quartiers verantwortlich zu sein: „Also, die [WAI#1] übernehmen trotzdem so ein bisschen Verantwortung jetzt. Vielleicht liegt es daran, dass (...) sie jetzt das Gefühl haben, da nicht alleine was reinbuttern zu müssen“ (Exp#3).

Ein weiterer relevanter Gesichtspunkt, welcher im Rahmen formalisierter (Förder)Programme für das Engagement der Wohnungseigentümer hilfreich ist, sind Quartiersmanager, welche konkrete Maßnahmen in den Quartieren initiieren und die Wohnungseigentümer dabei gezielt versuchen einzubinden: „Also, wir haben es immer mal wieder versucht, aber es ist echt schwierig. Es funktioniert wirklich, wenn man ein konkretes Anliegen hat: ‚Hier, Hinterhofgarten, wir machen auch nichts kaputt, aber dürfen wir Wasser haben?‘, dann ...“ (Exp#17). Ohne die tägliche Arbeit der Quartiersmanager und das Initiieren von Maßnahmen, würden viele dieser durch Wohnungseigentümer unterstützen Projekte gegebenenfalls nicht stattfinden. Da die Wohnungseigentümer noch immer das Quartier vor allem vor dem Hintergrund der eigenen Bestände bewerten, fehlt es oft an einem umfassenden Blick, der Entwicklungen des Gesamtquartiers berücksichtigt. Zwar ergibt sich in Quartieren, welche durch eine sehr homogene Eigentümerstruktur gekennzeichnet sind aufgrund des großen Anteils eines Eigen-

tümers am Wohnungsbestand, trotz der Bestandsorientierung, eine Perspektive, welche große Teile des Quartiers beachtet, jedoch fehlt diese in Quartieren mit zunehmend heterogener werdenden Eigentümerstrukturen. In dieser Situation können Quartiersmanager die Perspektive der Wohnungseigentümer erweitern, um sie für Entwicklungsbedarfe im Gesamtquartier zu sensibilisieren und ihnen konkrete Handlungsbereiche aufzuzeigen: *„Dann gibt es beispielsweise den Bewohnertreff (...). Der wurde eingerichtet als Projekt Anfang 2013, weil der Bedarf geäußert wurde oder klar war, dass eben hier die Anwohnerschaft einen Ort wünscht, den sie selber sozusagen bespielen kann (...). Und dafür hat die SWU#1 beispielsweise auch eine Wohnung umgewidmet und zur Verfügung gestellt“* (Exp#40). Dieser Input, welcher von den Wohnungseigentümern in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden kann, ist ein wichtiger Bestandteil deren Aktivierung.

Es wird deutlich, dass solch formalisierte Programme für die Einbindung der Wohnungseigentümer zum einen durch Anreize in Form von Fördergeldern, zum anderen in Form von gezielter Aktivierung sowie dem Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten eine wichtige Determinante für das Engagement von Wohnungseigentümern darstellen. Doch auch hier zeigt sich, wie bereits dargelegt (OAI#2), dass selbst Fördergelder ein Engagement der Wohnungseigentümer nicht garantieren. Auch das Engagement der Quartiersmanager läuft des Öfteren ins Leere, da ihnen zum Teil keine Aufmerksamkeit oder Beachtung geschenkt wird. Dies führte in einigen Quartieren zu einer gewissen Resignation hinsichtlich der Ansprache und Aktivierung der Eigentümer: *„Was schwierig sich gestaltet, ist die Arbeit im südlichen Bereich, mit diesen WAI#1-Blöcken. Wir haben es fast aufgegeben dort Kontakte zu suchen“* (Exp#21). Mit Bezug auf die zeitliche Dynamik dieser Determinante kann festgestellt werden, dass diese insgesamt weniger ausgeprägt ist. Die Förderprogramme laufen längerfristig und so sind zum einen die Quartiersmanager langfristig in den Quartieren aktiv, zum anderen stehen die Fördergelder über die gesamte Förderperiode zur Verfügung. Veränderungen, welche sich zum Beispiel aufgrund einer veränderten finanziellen Ausstattung der Programme sowie gegebenenfalls aus sich verändernden Förderrichtlinien ergeben und somit die Höhe der Fördersummen beeinflussen könnten, haben eher - gerade im Vergleich mit anderen Determinanten - in geringem Maße auf das Engagement der Wohnungseigentümer Einfluss. Nur die massive Kürzung von Programmgeldern oder das komplette Auslaufen der Programme könnten deutlich stärker auf das Engagement wirken.



Der zweite Aspekt im Rahmen institutioneller Faktoren ist das politische Klima in den Kommunen, insbesondere in den Bereichen Wohnen und Stadt-/Quartiersentwicklung. Zwar wurde dieser Aspekt in insgesamt nur zwei Quartieren von den Interviewten angesprochen, jedoch erscheint er vor dem Hintergrund der Diskussion über kommunale Wohnungsbestände und -unternehmen hochrelevant. Beide Interviewten betonten die aktuell stärkere Inanspruchnahme städtischer Wohnungsunternehmen durch den Berliner Senat: *„Also, aktuell, würde ich mal sagen, gab es eine Veränderung. Das hängt sicherlich auch mit der Senatspolitik zusammen, die dazu geführt hat, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen gerade in dem Bereich stärker in die Pflicht genommen wurden. Auch da haben wir uns gewundert als QM, dass die SWU#5 dann irgendwann an uns herangetreten ist. Sie wolle jetzt uns ihr neues Quartierskonzept vorstellen“* (Exp#10). Diese Entwicklung korrespondiert mit der sich wandelnden Einschätzung der städtischen Wohnungsunternehmen. Wurde mit dem Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (2007) deren wirtschaftlicher Mehrwert für das Land in Form von Dividendenzahlungen betont, ist es im Zuge der aktuellen Wohnraumknappheit in Berlin die Erfüllung sozialpolitischer Aufgaben, welche von den städtischen Wohnungsunternehmen erwartet wird und für deren Realisierung wirtschaftliche Erwartungen in den Hintergrund rücken. Das Mietenbündnis von 2012 sowie das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz von 2016 sind Ausdruck dieser zunehmenden sozialen Verpflichtung der städtischen Wohnungsunternehmen. In diesem Zusammenhang scheint auch eine stärkere Hinwendung zu Entwicklungen in den Quartieren folgerichtig zu sein, da der soziale Auftrag nicht nur auf die Bestände beschränkt bleibt. Zudem wurde - bei aller Betonung wirtschaftlicher Aspekte - bereits im Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin das Engagement städtischer Wohnungsunternehmen im Quartierskontext betont. Im Rahmen dieser Arbeit konnten Entwicklungsprozesse nur über einen kurzen Zeitraum erfasst werden, jedoch kann zumindest vermutet werden, dass das Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen während der Phase der massiven Wohnungsprivatisierung nicht so aktiv ausgefallen ist bzw. wäre, wie aktuell. Da die Wertschätzung für die eigenen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund fiskalischer Überlegungen eher gering ausfiel, wurde der raschen Reduzierung des städtischen Wohnungsbestands mehr Aufmerksamkeit geschenkt als der Übernahme von Verantwortung durch die Unternehmen in den Quartieren.

Da durch diese Entwicklungen nur die städtischen Wohnungsunternehmen adressiert wurden, ist die Bedeutung, welche Quartiersentwicklung insgesamt auf kommunaler Ebene spielt, für die Einbindung anderer Wohnungseigentümer enorm wichtig. In Berlin wurden dabei mit der

Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung sowie der Beteiligung an den drei großen Städtebauförderprogrammen Rahmenbedingungen geschaffen, um kleinräumig Entwicklungsprozesse zu steuern. Es wurde jeweils die Einbindung verschiedener Wohnungseigentümer betont, wodurch Strukturen entstanden, die auf die Beteiligung dieser Akteure an der Entwicklung von Quartieren abzielen. Doch die Ergebnisse zeigen, dass das politische Klima und die stärkere Betonung von Aspekten der Quartiersentwicklung durch die Kommune nur eine grobe Orientierung für die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Bedeutung des Themas im kommunalen Kontext darstellen. Trotz der Betonung der Relevanz von Quartiersentwicklung sowie der stärkeren Inanspruchnahme städtischer Wohnungsunternehmen, fiel das Engagement insgesamt sowie der städtischen Unternehmen im Speziellen in den einzelnen Quartieren sehr differenziert aus. Ähnlich den (Förder)Programmen stellt sich auch das politische Klima in der Kommune im Zeitverlauf als insgesamt wenig dynamisch dar, da Veränderungsprozesse eher langsam in Gang gesetzt werden.

Die institutionellen Determinanten stellen sich als wesentliche Rahmenbedingungen für die Einbindung und Aktivierung der Wohnungseigentümer im Quartierskontext dar. Hierbei können sowohl Förderprogramme als auch das politische Klima - gerade im Vergleich zu den anderen Determinanten - im Zeitverlauf als relativ stabil bewertet werden und bieten für die Wohnungseigentümer eine verlässliche Orientierung hinsichtlich der Bedeutung von Quartiersentwicklung in der Kommune sowie der möglichen Rolle, welche sie in diesem Zusammenhang spielen.

### *Zusammenfassung der Ergebnisse*

Die Bearbeitung der Unterfrage 3.4 konnte die Vielfältigkeit der verschiedenen Einflussfaktoren herausarbeiten, welche das Engagement der Wohnungseigentümer im Quartierskontext bedingen. Diese Determinanten gehen, wie gezeigt werden konnte, weit über die reine Unterscheidung nach Eigentümergruppen hinaus. So konnten neben unternehmensspezifischen Faktoren, welche das unterschiedliche Engagement innerhalb der einzelnen Eigentümergruppen erklären können, auch quartierspezifische Faktoren zur Erklärung von unterschiedlichem Engagement desselben Eigentümers in verschiedenen Quartieren sowie institutionelle Faktoren, welche Rahmenbedingungen für das Engagement der Wohnungsunternehmen auf kommunaler Ebene darstellen, identifiziert werden. Alle Determinanten weisen eine mehr oder weniger große zeitliche Dynamik hinsichtlich ihrer konkreten Ausgestaltung auf. Diese zeitlichen Veränderungsprozesse können Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Intensität des

konkreten Engagements der Wohnungseigentümer haben. Ferner hat nicht nur die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Determinanten, sondern auch deren Verknüpfung einen enormen Einfluss auf das Engagement. So ist beispielsweise eine für das Engagement positive Ausprägung einer einzelnen Determinante keine Garantie für ein aktives Engagement der Wohnungseigentümer, da gegebenenfalls andere Determinanten in ihrer Ausprägung ein Engagement eher erschweren oder gar ausschließen können. Somit können zur Erklärung des Engagements einzelner Eigentümer in den jeweiligen Quartieren Aussagen über pauschale Wirkungszusammenhänge einzelner Determinanten nicht genügen. Vielmehr muss im Einzelfall die Kombination der Ausprägungen der verschiedenen Determinanten bewertet werden, um eine fundierte Erklärung des Engagements zu gewährleisten.

Die in diesem Teilkapitel erarbeiteten Erkenntnisse weisen darauf hin, dass Quartiersresilienz im Rahmen des Engagements der Wohnungseigentümer im Quartierskontext von einer Vielzahl verschiedener Determinanten beeinflusst wird. Auch hier sind die Wirkungszusammenhänge einer zeitlichen Dynamik unterworfen, welche den Beitrag der Eigentümer zur Quartiersresilienz im Zeitverlauf beeinflusst. Pauschale Wirkungszusammenhänge sind hier nicht hilfreich, um den Beitrag der Wohnungseigentümer zur Quartiersresilienz zu erklären, sondern sollten um die Analyse komplexer Wirkungszusammenhänge der verschiedenen Determinanten ergänzt werden.

Abschließend kann nach der Bearbeitung der vier Unterfragen die Teilfrage 3 zusammenfassend beantwortet werden. Hier kann zum einen festgehalten werden, dass sich Wohnungseigentümer generell, sowie städtische Wohnungsunternehmen und private Finanzinvestoren im Speziellen, auf sehr vielfältige Weise im Quartier über ihre eigenen Bestände hinaus engagieren und somit auch sehr verschieden zur Resilienz im Quartier beitragen. So konnten Formen ideellen sowie praktischen Engagements identifiziert werden, welche in unterschiedlicher Weise sowohl Konnektivität als auch strukturelles Potential der Quartiere beeinflussen. Hierbei trug das ideelle Engagement zum Aufbau von Konnektivität bei und legte darüber hinaus wichtige Grundlagen für die spätere Bildung von strukturellem Potential. Praktisches Engagement trug in vielfältiger Weise sowohl zur Konnektivität als auch zum Potential im Quartier bei. Insgesamt konnte jedoch festgestellt werden, dass sich das Engagement sowie der daraus entstehende Mehrwert für die Resilienz in den einzelnen Quartieren sehr ungleich verteilen. Diese Ungleichverteilung ergibt sich vor allem aus der Siedlungsstruktur und den damit einhergehenden Eigentümerstrukturen in den verschiedenen Quartieren, wobei sich in den

(Groß)Wohnsiedlungen ein recht intensives Engagement herausstellte. In Altbauquartieren wurde aufgrund der zum Teil sehr heterogenen Eigentümerstrukturen kaum Engagement erbracht. Es zeigte sich, dass sich das Engagement und der Beitrag zu resilienten Quartieren durch städtische Wohnungsunternehmen im Vergleich zu privaten Finanzinvestoren insgesamt intensiver darstellten. Beide Eigentümergruppen erbrachten ihr Engagement und somit ihren Beitrag zur Quartiersresilienz sehr selektiv in den jeweiligen Quartieren. Somit konnte gezeigt werden, dass eine bloße Einteilung nach Eigentümergruppen nicht ausreicht, um das jeweilige Engagement der Eigentümer in den Quartieren sowie deren Beitrag zur Quartiersresilienz zu erklären. Daraus folgt zudem, dass auch die Rolle der beiden Eigentümergruppen als enhancer oder suppressor hinsichtlich der Quartiersresilienz sehr differenziert zu bewerten ist, da sich der Beitrag der beiden Eigentümergruppen in einzelnen Quartieren sehr verschieden darstellt. Um dieses sehr differenzierte Engagement zu erklären, müssen eine Reihe von Faktoren einbezogen werden (unternehmensspezifische, quartiersspezifische sowie institutionelle), um das Engagement, dessen Intensität sowie den daraus resultierenden Beitrag zur Quartiersresilienz zu erklären.

## 6 Zusammenfassung und Ausblick

---

In diesem abschließenden sechsten Kapitel werden die wichtigsten Aspekte und Erkenntnisse dieser Arbeit zusammengefasst und die zentrale Forschungsfrage beantwortet. Anschließend sollen die gewonnenen Ergebnisse mit Bezug auf die in dieser Arbeit zentralen Debatten um Resilienz, Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung sowie der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen diskutiert, bewertet und Möglichkeiten einer weitergehenden wissenschaftlichen Vertiefung der vorgestellten Ergebnisse aufgezeigt werden. Darüber hinaus sollen die Erkenntnisse vor dem Hintergrund weiterer, in dieser Arbeit lediglich ange-deuteter, wissenschaftlicher Diskussionen bewertet werden, um den Nutzen der Studie für weitere Debatten zu verdeutlichen und somit auch hier Potentiale einer weitergehenden wissenschaftlichen Inwertsetzung der gewonnenen Ergebnisse aufzuzeigen. Abschließend wird das gewonnene Wissen in Hinblick auf praxisrelevante Aspekte der zukünftigen Berliner Quartiersentwicklung diskutiert sowie hinsichtlich Reichweite, Übertragbarkeit sowie möglicher Optimierungspotentiale des Forschungsdesigns eingeordnet und bewertet.

### 6.1 Zusammenfassung der zentralen Aspekte der Arbeit

An der Schnittstelle von Quartiers- und Wohnungsmarktforschung wurden im Rahmen dieser Arbeit die wissenschaftlichen Diskussionen um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung sowie der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände mit Aspekten der Resilienzforschung verknüpft, um den Beitrag von Wohnungseigentümern zur Resilienz von Quartieren zu untersuchen, zu diskutieren und zu bewerten. Hierbei wurde in einem ersten Schritt resiliente Quartiersentwicklung konzeptionalisiert, da der Ansatz der Resilienz in raumbezogener Forschung bisher vor allem auf städtischer und regionaler Ebene diskutiert und untersucht, jedoch kaum auf die Ebene des Quartiers angewendet wurde. Aufgrund der Charakteristika des Quartiers als sozio-ökologisches System eignete sich vor allem der adaptive Zyklus, um Entwicklungsprozesse im Quartier zu untersuchen und zu bewerten. Ergänzt um Aspekte der Rolle von Systemkomponenten (enhancer und suppressor) wurde resiliente Quartiersentwicklung definiert als der Aufbau quartiersinterner Strukturen (Konnektivität und strukturelles Potential) durch eine Vielzahl von im Quartier bzw. auf das Quartier bezogen agierenden Akteuren, welche dazu beitragen gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen (sowohl kurzfristige Störeinflüsse als auch langfristige Veränderungen internen sowie externen Ursprungs) zu bewältigen, ohne eine grundsätzliche Flexibilität in Hinblick auf zukünf-

tige Handlungsoptionen preiszugeben. Vor dem Hintergrund der Integration der bis dahin unzureichend beachteten Akteursperspektive in der Resilienzforschung widmete sich die Arbeit im Folgenden dem Akteur des Wohnungseigentümers. Hier konnte zum einen herausgearbeitet werden, dass diesem Akteur innerhalb quartiersbezogener Forschung insgesamt noch recht wenig Aufmerksamkeit gewidmet wird und sich erste Erkenntnisse vor allem aus der Begleitforschung zu städtebaulichen Förderprogrammen ergeben. Ferner erfolgt die Bewertung der Beteiligung der Wohnungseigentümer an diesen Programmen über Maßnahmen am eigenen Wohnungsbestand. Aktivitäten in einem erweiterten Quartiersumfeld wurden kaum erfasst. Des Weiteren fand die Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung zum Teil auch ohne eine genügende Differenzierung der einzelnen Eigentümer-typen statt. Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen dieser Arbeit eine Fokussierung auf kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren. Die Wahl dieser beiden Eigentümer ergab sich aus der überproportionalen Bedeutung, welche diese auf dem Mietwohnungs-markt der Untersuchungsregion Berlin im Vergleich zum nationalen Mietwohnungs-markt aufweisen. Mit der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen sowohl auf nationaler Ebene als auch in Berlin ab Ende der 1990er Jahre fand gerade zwischen diesen beiden Eigentümergruppen ein sehr umfassender Handel mit Mietwohnungsportfolios statt. Eine massive Transformation der Vermieterlandschaft setzte ein, wodurch private Finanzinvestoren ihre Anteile am Mietwohnungs-markt massiv ausweiten konnten. Die wissenschaftliche Diskussion, welche diesem Prozess folgte, konzentrierte sich vor allem auf die Auswirkungen für Mieterschaft und Wohnungsbestand. Aspekte der Quartiersentwicklung leiteten sich im Wesentlichen aus dem Umgang der neuen Eigentümer mit dem Bestand ab. Eine systematische Auseinandersetzung mit Quartiersengagement über den eigenen Wohnungsbestand hinaus blieb aus. Somit hielten sich in der Diskussion pauschale aber empirisch kaum überprüfte Thesen von kommunalen Wohnungsunternehmen als wichtige Partner der Städte und Kommunen in der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie privaten Finanzinvestoren, welche an jenen Entwicklungen keinerlei Interesse zeigen. Aus der Verknüpfung dieser verschiedenen wissenschaftlichen Diskussionen ergab sich die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit, welche im Folgenden beantwortet werden soll.

Wie gezeigt wurde, tragen sowohl städtische Wohnungsunternehmen als auch private Finanzinvestoren prinzipiell in zweierlei Hinsicht zur Resilienz von Quartieren bei: zum einen über ihre Bestandsbewirtschaftung, zum anderen über ihr Engagement in einem weiteren Quartierskontext. Hierbei nehmen beide Eigentümergruppen jeweils auf die Konnektivitäten sowie

auf die strukturellen Potentiale der Quartiere Einfluss. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung sind es insbesondere die Mieterstruktur, welche durch gezielte Auswahlprozesse seitens der Eigentümer beeinflusst wird, als auch die Investitionen in den Wohnungsbestand. Über die Mieterstruktur nehmen die Eigentümer Einfluss auf die Konnektivität der Quartiere, da die soziale Umwelt der Quartiere sowie die Bildung und Qualität sozialer Netzwerke und somit das lokale Sozialkapital beeinflusst werden. Die Investitionsmaßnahmen an den eigenen Beständen wirken auf die physische Qualität des Quartiers und somit auf dessen strukturelles Potential. Dabei wirken sich Mieterauswahl und Bestandsinvestitionen und somit auch Konnektivität und strukturelles Potential der Quartiere gegenseitig aufeinander aus. Insgesamt wächst die Bedeutung, welche Wohnungseigentümer über ihre Bestandsbewirtschaftung auf die Quartiersresilienz haben, je größer die Wohnungsbestände der jeweiligen Eigentümer im Quartier sind. Hinsichtlich des Unterschieds zwischen den beiden untersuchten Eigentübertypen konnte ein positiverer Einfluss der städtischen Wohnungsunternehmen auf die Resilienz der Quartiere herausgearbeitet werden, welcher sich aus einer stärkeren Durchmischung der Mieterschaft sowie intensiveren Investitionen in die eigenen Wohnungsbestände ergibt. Hierbei stellte sich die Einflussnahme des Berliner Senats als durchaus relevant dar. Mit Bezug auf die Bestandsbewirtschaftung privater Finanzinvestoren und deren Einfluss auf die Quartiersresilienz muss zwischen opportunistischen sowie wertschöpfenden Investoren unterschieden werden. Durch die Realisierung des Hartz IV-Geschäftsmodells nahmen vor allem opportunistische Investoren durch die Konzentration von Transfereinkommensempfängern in ihren Beständen sowie ausbleibende Investitionen negativen Einfluss auf die Resilienz der Quartiere, da sowohl Konnektivität als auch strukturelles Potential massiv gesenkt wurden. Wertschöpfende Investoren, welche zwar in einzelnen Teilbeständen auch das Hartz IV-Geschäftsmodell verfolgten, trugen insgesamt mehr zur Stärkung der Quartiersresilienz bei, da hier eine stärkere Mischung der Mieterschaft angestrebt sowie Bestandsinvestitionen in größerem Maße als bei opportunistischen Investoren durchgeführt wurden. Hierbei agierten die wertschöpfenden Investoren jedoch insgesamt wenig sozialverträglich, wodurch der generell positive Mehrwert ihrer Bestandsinvestitionen für die Quartiersresilienz durch entstehende Unsicherheiten in der Mieterschaft sowie die Erosion von lokalem Sozialkapital in den einzelnen Quartieren gesenkt wurde.

Neben der Bestandsbewirtschaftung trugen Wohnungseigentümer des Weiteren über ihr Engagement und Handeln in einem größeren Quartierskontext zur Resilienz bei. Hierbei nahmen sie vielfältig auf die Resilienz der Quartiere Einfluss (identifizierte Formen des Engage-

ments), wodurch sich Mehrwerte des Engagements sowohl für die Konnektivität als auch für das strukturelle Potential ergaben. Jedoch war das Engagement der einzelnen Eigentümer und somit deren Beitrag zur Quartiersresilienz nicht in allen Quartieren gleichmäßig intensiv. Generell ließ sich ein Zusammenhang zwischen dem Engagement der Wohnungseigentümer und der jeweiligen Siedlungs- und Eigentümerstruktur identifizieren, wobei sich das Engagement in (Groß)Wohnsiedlungen aufgrund ihrer recht homogenen Eigentümerstruktur deutlich intensiver darstellte als in, durch (sehr) heterogene Eigentümerstrukturen geprägte, Altbauquartieren. Somit kann auch der Beitrag, welchen Wohnungseigentümer in (Groß)Wohnsiedlungen durch ihr Engagement zur Quartiersresilienz leisten, als wesentlich höher eingeschätzt werden als in Altbauquartieren. Darüber hinaus ergaben sich auch weitere Determinanten, welche das Engagement der einzelnen Eigentümer bestimmten. So konnten neben unternehmensspezifischen auch quartiersspezifische sowie institutionelle Determinanten identifiziert werden. Diese wiesen hierbei eine zeitliche Dynamik auf, weswegen sich Änderungen hinsichtlich des Engagements der Wohnungseigentümer im Zeitverlauf durch sich verändernde Ausprägungen der Determinanten ergaben. Darüber hinaus sollten einzelne Determinanten nicht losgelöst zur Erklärung des Engagements herangezogen, sondern miteinander verknüpft werden, da das Engagement immer durch eine Vielzahl verschiedener Determinanten beeinflusst wurde. Ein insgesamt aktiveres Engagement und somit ein größerer Beitrag zur Quartiersresilienz wurde bei den städtischen Wohnungsunternehmen deutlich. Jedoch zeigte sich, dass das Engagement sehr selektiv und aufgrund von unternehmerischen Überlegungen erbracht wurde. Somit konnte hier eine Art unternehmerische Quartiersentwicklung herausgearbeitet werden, bei der die Erbringung von Quartiersengagement sowie der daraus resultierende Beitrag zur Quartiersresilienz von der Erfüllung ökonomischer Unternehmensziele abhängig waren. Auch private Investoren engagierten sich zum Teil erheblich in den einzelnen Quartieren und trugen dort durch ihr Handeln erheblich zur Resilienz bei. Auf der anderen Seite zeigte sich hier auch eine größere Inaktivität, welche sich nur unzureichend mit kleineren Wohnungsbeständen erklären ließ, sondern eher durch Unternehmensstrategien, die Aspekte der Quartiersentwicklung kaum berücksichtigen. Dies zeigte sich vor allem im Unterschied zwischen opportunistischen und wertschöpfenden Akteuren. Während opportunistische Investoren kaum Interesse an ihren Beständen und somit auch kein Interesse an den entsprechenden Quartieren zeigten, da sie nur als spekulative Bestandshalter agierten, resultierte diese unternehmerische Ausrichtung in geringem bis keinem Engagement im Quartier. Wertschöpfende Investoren dagegen, welche einen bewussten Umgang mit ihren Wohnungs-



beständen pflegen, nutzten Quartiersengagement zum Teil, um Aufwertungsmaßnahmen zu begleiten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sowohl städtische Wohnungsunternehmen als auch private Finanzinvestoren in Quartieren hinsichtlich ihres Beitrags zur Quartiersresilienz nicht pauschal als Verstärker/enhancer oder Unterdrücker/suppressor charakterisiert werden können. Zwar kann in Hinblick auf die aktuellen Bestandsbewirtschaftungsstrategien den städtischen Wohnungsunternehmen eher eine abmildernde sowie den privaten Finanzinvestoren, vor allem den opportunistischen Investoren, eher eine verstärkende Wirkung auf Stress und Herausforderungen im Quartier zugesprochen werden, jedoch lassen die Erkenntnisse hinsichtlich des Engagements der Eigentümer in den einzelnen Quartieren eine solch generalisierende Schlussfolgerung nicht zu. Sowohl städtische Wohnungsunternehmen als auch private Finanzinvestoren (zum Teil auch opportunistische Investoren) erbrachten Engagement sehr selektiv und trugen somit auch sehr selektiv zur Resilienz der jeweiligen Quartiere bei.

## **6.2 Bewertung und Diskussion der Ergebnisse vor dem Hintergrund verschiedener wissenschaftlicher Debatten**

Im Folgenden sollen die generierten empirischen Ergebnisse vor dem Hintergrund verschiedener wissenschaftlicher Debatten diskutiert und weitergehende Anknüpfungspunkte für die einzelnen Forschungsfelder aufgezeigt werden.

Bewertet man die durch diese Arbeit gewonnenen Erkenntnisse mit Blick auf die Resilienzdebatte, muss hervorgehoben werden, dass der Ansatz der Resilienz (insbesondere das Modell des adaptiven Zyklus) als äußerst geeignet erscheint, um Entwicklungsprozesse in Quartieren zu analysieren und zu bewerten. Somit sollten zukünftige Forschungsarbeiten die bisher kaum diskutierte Verknüpfung zwischen Quartiersebene und Resilienzansatz fortführen, um, anknüpfend an diese Arbeit, eine weitergehende systematische Diskussion in Gang zu setzen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Handlungserfordernisse auf Quartiers-ebene sowie der Frage nach dem Umgang mit zukünftigen Herausforderungen hoch relevant. Damit diese Verknüpfung im Rahmen dieser Arbeit geleistet werden konnte, war eine, bisher noch fehlende, Konzeptionalisierung sowie Operationalisierung von Resilienz im Quartier zwingend erforderlich. Hierbei wurde, ausgehend vom Modell des adaptiven Zyklus und dessen beiden Dimensionen Konnektivität und strukturelles Potential, Quartiersresilienz als Zusammenspiel verschiedener physischer Gegebenheiten (strukturelles Potential) sowie un-

terschiedlicher sozialer Aspekte (Konnektivität) des Quartiers verstanden. Diese Operationalisierung bot sich in Hinblick auf den Beitrag der zu analysierenden Systemkomponente (Wohnungseigentümer) an und erwies sich für die Untersuchung als äußerst praktikabel. Für die Betrachtung anderer Systemkomponenten und deren Beiträgen zu resilienten Quartieren müssen gegebenenfalls die beiden Dimensionen des Modells in anderer Weise operationalisiert werden. Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass die Untersuchung von Systemkomponenten zukünftig wesentlich stärker in die Diskussion und die empirische Untersuchung der Resilienz von Quartieren im Speziellen sowie verschiedener anderer Systeme insgesamt einbezogen werden sollte. Am Beispiel des Quartiers als System wurde gezeigt, welch enormen Einfluss Wohnungseigentümer auf die Resilienz des Systems ausüben. Würden solche Systemkomponenten zukünftig nicht stärker berücksichtigt, würden sich Untersuchungen zur Resilienz einzelner Systeme auf eine deskriptive Ebene beschränken und Erklärungen blieben aus. Der Ansatz der enhancer und suppressor stellte sich zwar insgesamt als nützlich im Sinne einer ersten Bewertung des Beitrags von Systemkomponenten zur Resilienz der Systeme dar, jedoch ist die hier gegebene Dichotomie aufgrund der Komplexität des Beitrags einzelner Systemkomponenten ungenügend. Hier sollte weitere Forschung zu einer differenzierten Bewertung des Beitrags von Systemkomponenten führen. Denkbar wäre beispielsweise eine weitere Differenzierung der beiden Kategorien hinsichtlich verschiedener Merkmalsausprägungen (z. B. „absolutely enhancing“, „partially enhancing“ etc.) samt deren notwendiger Operationalisierung. Weitere theoretische sowie insbesondere empirische Forschungsarbeiten sind insgesamt nötig, um zum einen die Anwendbarkeit des adaptiven Zyklus auf das Quartier weitergehend zu untersuchen und zu diskutieren sowie zum anderen weitere Akteure und deren Beiträge zur Quartiersresilienz zu beleuchten.

Auch für die bisher noch recht übersichtliche wissenschaftliche Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung ergeben sich durch die Ergebnisse dieser Arbeit wesentliche Erkenntnisse. Zum einen wurde deutlich, dass Wohnungseigentümer insgesamt im Quartierskontext zukünftig eine größere Aufmerksamkeit hinsichtlich systematischer theoretischer und empirischer Bearbeitung verdienen. Die Untersuchung zeigte die enorme Bedeutung, welche Wohnungseigentümer in den jeweiligen Quartieren für deren Entwicklung haben. Dabei sollten sich Arbeiten stärker als bisher der systematischen Untersuchung des Handelns der Wohnungseigentümer im Quartierskontext widmen. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Vielzahl von möglichen Formen des Engagements identifiziert. Zukünftige Forschung kann diese Formen aufgreifen und gezielt das Engagement der Wohnungseigentü-

mer in weiteren Quartieren daran messen. Darüber hinaus kann das entwickelte Kategoriensystem durch neue Formen des Engagements ergänzt und durch die weitere Aufgliederung der identifizierten Formen weitergehend verfeinert werden, um somit ein theoretisches Gerüst zu entwickeln, welches es ermöglicht, das Engagement von Wohnungseigentümern deduktiv zu untersuchen und zu bewerten. Quartiersforschung, welche sich mit Wohnungseigentümern auseinandersetzt, sollte jedoch - und dies wurde durch die Untersuchung der beiden in dieser Arbeit zentralen Wohnungseigentümer verdeutlicht - auf analytischer Ebene eine wesentlich differenziertere Betrachtung der einzelnen Eigentübertypen vornehmen. Die Ergebnisse zeigten, dass selbst die Gruppe der privaten Finanzinvestoren noch zu allgemein gewesen wäre und eine Unterscheidung in opportunistische sowie wertschöpfende Investoren dringend erforderlich war, um das Handeln der einzelnen Eigentümer im Quartier zu bewerten. Auch das unterschiedlich intensive Engagement einzelner Eigentümer der verschiedenen Eigentümergruppen weist darauf hin, dass zukünftig eine möglichst differenzierte Wohnungseigentümerforschung erfolgen muss. Vor dem Hintergrund der in dieser Arbeit identifizierten Determinanten, welche das Engagement der Eigentümer in den Quartieren beeinflussten, sollten weitere Arbeiten neben der reinen Identifizierung des Engagements zunehmend auch Erklärungszusammenhänge untersuchen. Das angebotene Erklärungsmodell hinsichtlich verschiedener Einflüsse sollte durch weitere empirische Untersuchungen ergänzt und gegebenenfalls konkretisiert werden. Auch die in dieser Arbeit gewählte Kategorisierung der Siedlungstypen kann, vor allem mit Bezug auf die (Groß)Wohnsiedlungen, noch verfeinert werden. So könnte empirisch überprüft werden, ob sich das Engagement in Wohnsiedlungen der 1920er - 1950er Jahre von innerstädtischen Wohnsiedlungen der Phase der Flächensanierung sowie randstädtischen Großwohnsiedlungen unterscheidet. Durch die Identifikation der verschiedenen Determinanten des Engagements können die Ergebnisse dieser Arbeit auch einen Mehrwert für die im Rahmen der Quartiersforschung stattfindende Diskussion um Eigentümerstandortgemeinschaften darstellen. Da kaum systematische Erkenntnisse zu den Determinanten des Engagements vorlagen, können nun, nach einer Aufnahme der lokalen Wohnungseigentümer(struktur), die einzelnen Wohnungseigentümer mit Blick auf die Ausgestaltung der einzelnen Determinanten sowie deren Kombination gezielter angesprochen und einbezogen werden. Weiterführende Forschung könnte hierbei mögliche Unterschiede in den Erklärungszusammenhängen für verschiedene Eigentümergruppen identifizieren, um somit eine noch gezieltere Einbindung zu ermöglichen. Die Fokussierung auf städtische Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren im Rahmen dieser Arbeit trug erheblich zum Verständnis dieser beiden Eigentümergruppen bei. Zukünftige Arbeiten sollten sich in ähnlicher Intensität dem,

in dieser Arbeit nur kurz angedeuteten, Engagement anderer Eigentümergruppen, wie Genossenschaften oder Einzeleigentümern widmen, um somit auch zu einem vertieften Verständnis deren Handelns im Quartier beizutragen.

Die Ergebnisse zeigen darüber hinaus auch, dass Wohnungseigentümer durchaus bereit sind - zumindest selektiv - gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Somit ergeben sich auch Möglichkeiten die gewonnenen Erkenntnisse vor dem Hintergrund der Debatte um CSR aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Es zeigte sich, dass die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung Renditeinteressen nicht zwangsläufig konträr gegenübersteht, sondern diese begleitet und zum Teil als Voraussetzung für deren Erfüllung gesehen wird. Zukünftige Arbeiten könnten hier ansetzen und die identifizierten Determinanten für die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung stärker aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive beleuchten, um zu analysieren, welchen Stellenwert gesellschaftliche Verantwortung für die einzelnen Unternehmen einnimmt, wie sich deren Verhältnis zur Renditeerzielung konkret darstellt und welches gegebenenfalls weitere unternehmensinterne Gründe für die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung sind. In diesem Zusammenhang können die Ergebnisse auch für die Diskussion um den Mehrwert von Wohnungsunternehmen für die Städte und Kommunen im Sinne einer Stadtrendite genutzt werden. Durch die Identifizierung von Engagement verschiedener Eigentübertypen wurde deutlich, dass nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen durch ihr Quartiersengagement zu einer (wie auch immer operationalisierten) Stadtrendite beitragen. Somit sollte die Diskussion um die Erbringung einer Stadtrendite zukünftig auch auf andere Eigentübertypen übertragen werden, um gegebene Unterschiede in der Höhe der Stadtrendite sowie dessen Ausgestaltung herauszuarbeiten.

Aus räumlicher Perspektive deuten die Erkenntnisse darauf hin, dass die Berechnung einer Stadtrendite insgesamt zu generalisierend wäre, da sich die erbrachten Leistungen (hier im Sinne des Quartiersengagements) räumlich sehr differenziert darstellten und somit die Kommune nur in gewissen Quartieren eine Rendite aus den Leistungen der Wohnungseigentümer ziehen kann. Somit wäre es sicher sinnvoller (wenngleich auch mit erheblich mehr Aufwand verbunden) für die einzelnen Wohnungseigentümer verschiedene Quartiers- bzw. Stadtteilrenditen zu errechnen und diese zur Stadtrendite zusammenzufassen. Dies würde den identifizierten, kleinräumig sehr unterschiedlichen, Leistungen besser Rechnung tragen. In dieser Hinsicht bedarf auch das Konzept der CRR einer räumlichen Präzisierung, da der Begriff „regional“ zu weit gefasst erscheint. Aufgrund des kleinräumig sehr unterschied-

lichen Engagements wäre es sinnvoller eher von einer Corporate Local Responsibility (CLR) zu sprechen, unter welcher die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung in einem kleineren räumlichen Bezugsrahmen (z. B. Quartier) zu verstehen wäre. Dies hätte auch den Vorteil, dass man so die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung auf verschiedenen räumlichen Ebenen erfassen und differenzieren könnte. So können Wohnungseigentümer in einigen Quartieren äußerst viel Verantwortung übernehmen, woraus sich gegebenenfalls ein sehr hohes Maß an CLR ergeben würde. Durch die geringe Übernahme in anderen Quartieren oder im gesamtstädtischen Kontext würde dies jedoch eher in einem geringen Maß an CRR resultieren. Darüber hinaus verfügen kleinere Wohnungseigentümer (z. B. kleinere Genossenschaften) nur über Wohnungsbestände in einem oder wenigen Quartieren, weswegen eine Einschätzung der Verantwortungsübernahme auf gesamtstädtischer Ebene im Sinne von CRR wenig sinnvoll wäre. Ein kleinräumigeres Konzept wie CLR würde hier zu einer räumlich sinnvollen Einschätzung von Aktivitäten in einzelnen Quartieren beitragen.

Neben der Diskussion um Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung insgesamt sind die Erkenntnisse dieser Arbeit auch für die Debatte um kommunale Wohnungsunternehmen sowie private Finanzinvestoren, welche im Rahmen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände sehr intensiv geführt wurde, relevant. Die zahlreichen Arbeiten zu Bestandsbewirtschaftungsstrategien der beiden Eigentümergruppen sowie deren Folgen für Mieterschaft, Gebäudebestand sowie Quartiere wurden im Rahmen dieser Untersuchung um Aspekte des Engagements der Eigentümer in einem größeren Quartierskontext erweitert. Somit kann zu einer umfassenderen Bewertung der beiden Eigentümergruppen beigetragen werden. Hierbei konnte gezeigt werden, dass sich auch das Handeln städtischer Wohnungsunternehmen sowie privater Finanzinvestoren im Quartierskontext als enorm bedeutend für die Entwicklung der Quartiere darstellt. Daraus ergibt sich mit Blick auf zukünftige Forschungsarbeiten der Bedarf, die bisher recht eingeschränkte Perspektive zu erweitern und neben der Diskussion um Bestandsbewirtschaftungsstrategien auch das Handeln im Quartierskontext stärker zu beleuchten. Darüber hinaus können die Ergebnisse dazu beitragen, die bisher noch immer zu dualistische Bewertung der beiden Eigentümergruppen aufzubrechen, um somit zu einer differenzierteren Beurteilung zu gelangen. Dies bestätigt Arbeiten, welche bereits mit Bezug auf die Bestandsbewirtschaftungsstrategien der beiden Eigentümergruppen eine differenziertere Bewertung forderten. Beide Eigentümergruppen zeigten sowohl in einigen Quartieren ein (sehr) aktives als auch in anderen Quartieren kein bzw. kaum Engagement. Somit konnten hier pauschale Zusammenhänge zwischen dem Handeln im Quartier und dem

Eigentübertyp, wie sie bisher oft angenommen wurden, widerlegt werden. Die im Rahmen dieser Arbeit identifizierten zahlreichen Determinanten zeigen, dass eine Unterscheidung nach Eigentübertyp nicht mehr als eine erste grobe analytische Annäherung sein kann, um das Handeln von Wohnungseigentübertern zu bewerten. Vielmehr müssen wissenschaftliche Arbeiten eine Reihe weiterer Determinanten berücksichtigen, um das Handeln von Wohnungseigentübertern - gegebenenfalls sogar eigentübertypenunabhängig<sup>300</sup> - zu analysieren und zu bewerten. So könnten - wie im Rahmen dieser Arbeit mit der Klassifizierung nach Intensität des Engagements angedeutet - Eigentümer ohne vorherige Klassifizierung nach Eigentübertyp hinsichtlich verschiedener Kriterien (Engagement im Quartier, Mietpreispolitik etc.) klassifiziert werden. Eine solch eigentübertypenunabhängige Analyse ist mit Bezug auf die gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich des recht diversen Engagements von Wohnungseigentübertern nicht uninteressant, da so die Analyse des Handelns von professionellen Eigentübertern weniger durch statische Kriterien wie dem Eigentübertyp, sondern vielmehr durch andere dynamische Determinanten strukturiert wird. Durch ein solches Vorgehen würde sich wissenschaftliche Forschung von Stereotypen lösen und sich der Analyse zunehmend komplexer werdender Wirkungszusammenhänge öffnen. Ferner könnte eine solche Analyse dazu beitragen, die ehemals an kommunalen Wohnungsunternehmen und privaten Finanzinvestoren orientierte Debatte an die allgemeiner gehaltene Diskussion um Wohnungseigentübertern in der Quartiersentwicklung anzubinden.

Neben diesen thematisch recht spezifischen Debatten können die erzeugten Ergebnisse des Weiteren einer breiteren Diskussion über Neoliberalisierung von Stadt- und Quartiersentwicklung sowie neuer Formen urbaner Governance zugänglich gemacht werden. Es zeigte sich, dass Wohnungseigentübertern in einer Reihe von Quartieren lokale Prozesse bewusst steuern und entwickeln. So kann festgestellt werden, dass beispielsweise das Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement, welches vielfach kritisch „als Bestandteil eines neoliberalen Staatsumbaus verstanden [wird], dem es unter dem Label des ‚aktivierenden Staates‘ im Grunde nur um Sozialabbau und Kostenreduzierung gehe“ (ZIMMER-HEGMANN 2014, S.

---

<sup>300</sup> Hierbei widerspricht der Ansatz möglicher eigentübertypenunabhängiger Analysen nicht der zuvor geforderten Ausdifferenzierung von Wohnungseigentübertern in der Diskussion um Wohnungseigentübertern in der Quartiersentwicklung. So sollte für Untersuchungen, welche sich einem bestimmten Eigentümer(typ) widmen, eine möglichst differenzierte Einordnung erfolgen, um diesen bestmöglich zu beschreiben und in seinem Handeln zu charakterisieren. Doch hinsichtlich vergleichender Arbeiten, welche sich mit unterschiedlichen Wohnungseigentübertern befassen, würden Vorabklassifizierungen die Analyse verengen.

124)<sup>301</sup>, hinsichtlich der Aktivierung von Akteuren im Quartier durchaus erfolgreich ist. Insgesamt zeigte sich, dass Wohnungseigentümer prinzipiell dazu in der Lage wären das zunehmende Verantwortungsvakuum, welches durch den Rückzug der öffentlichen Hand in den Quartieren entsteht, auszufüllen. Hieraus sollte jedoch keine Legitimierung weiteren staatlichen Rückzugs abgeleitet werden. Die Ergebnisse deuten auch auf eine Reihe von Einschränkungen hin, welche Wohnungseigentümer als zukünftige zentrale Akteure einer im Extremfall entstaatlichten Quartiersentwicklung in Frage stellen. Zum einen wurde deutlich, dass die Übernahme von Verantwortung und Steuerung von Quartiersentwicklung nur sehr selektiv stattfindet. Steuern die Wohnungseigentümer in (Groß)Wohnsiedlungen im Rahmen ihres Engagements im Quartier durchaus aktiv deren Entwicklungsprozesse, zeigte sich, dass in Altbauquartieren kaum Wohnungseigentümer bereit waren, eine essentielle Rolle hinsichtlich der aktuellen und zukünftigen Entwicklungen jener Quartiere zu übernehmen. In einer Reihe von Quartieren stehen Wohnungseigentümer somit nicht zur Verfügung, um Aufgaben der öffentlichen Hand zu übernehmen. Ein weiteres Problem ergibt sich auch in einer Reihe von Quartieren, in welchen das Engagement der Wohnungseigentümer insgesamt als (sehr) aktiv charakterisiert werden konnte. In elf von 20 dieser Quartiere wurde das Engagement und somit die Steuerung von Entwicklungsprozessen maßgeblich von einem einzigen Eigentümer bestimmt. Somit entwickelt sich in jenen Quartieren, in welchen die Akteursvielfalt auch insgesamt wenig divers ist, ein mögliches Planungsmonopol. Hieraus ergeben sich zum einen Fragen demokratischer Legitimation sowie Transparenz von Planungsentscheidungen (vgl. u. a. DROSTE & KNORR-SIEDOW 2005, S. 87f.; SCHMIDT 2014, S. 16ff.), zum anderen eine Unterordnung von Quartiersentwicklung unter die (Rendite)Interessen dieses einen Wohnungseigentümers<sup>302</sup>. Weiterhin wurde deutlich, dass das Engagement der Wohnungseigentümer von einer Reihe verschiedener Determinanten bestimmt wird, welche sich gegenseitig zum Teil stark beeinflussen und deren Einfluss auf das Engagement zudem im Zeitverlauf recht dynamischen Veränderungen unterworfen ist. Somit hängt die Übernahme von Verantwortung im Quartier von sehr spezifischen Determinantenkonstellationen ab, welche nicht in allen Quartieren und nicht für alle Wohnungseigentümer gegeben

---

<sup>301</sup> Für eine vertiefende kritische Diskussion des Programms Soziale Stadt sowie Quartiersmanagement in der neoliberalen Stadt siehe u. a. SCHNUR 2015, S. 292ff., MOSER 2015, S. 308f. sowie HEEG 2016, S. 19.

<sup>302</sup> Zwar könnte hier argumentiert werden, dass in diesem Sinne das Planungsmonopol „lediglich“ von einem staatlichen an einen nichtstaatlichen Akteur übergeht, jedoch missachtet eine solch vereinfachte Sichtweise die jeweiligen Handlungslogiken der Akteure und somit die Handhabung dieses Planungsmonopols. Des Weiteren sieht FOSLER zwar ein Planungsmonopol beim Staat als nicht mehr zeitgemäß, jedoch spricht er sich „lediglich“ für eine Ergänzung durch eine Bottom-up-Beteiligung einer Vielzahl von Akteuren im Rahmen neuer Governancearrangements aus (vgl. FOSLER 1992, S. 7ff.) und somit auch gegen eine Planungsdominanz eines einzelnen nichtstaatlichen Akteurs.

sind. Ferner deutet die zeitliche Dynamik der Determinanten noch auf ein weiteres Problem mit Wohnungseigentümern als zentralen Akteuren in der Quartiersentwicklung hin: selbst wenn sich zu einem bestimmten Zeitpunkt verschiedene Determinanten positiv auf die Erbringung von Engagement eines Eigentümers im Quartier auswirken, muss dies kein dauerhafter Zustand sein, weshalb Wohnungseigentümer nicht als langfristig verlässliche Akteure hinsichtlich der Steuerung von Quartiersentwicklungsprozessen gesehen werden können. Diese Annahme gilt nicht nur bezüglich der Einschätzung der Wohnungseigentümer insgesamt, sondern auch mit Bezug auf die beiden untersuchten Eigentümergruppen. Mit Blick auf die privaten Finanzinvestoren wurde zwar durchaus ein aktives Engagement in einigen Quartieren deutlich, jedoch auch gleichzeitig die Schwierigkeiten diese überhaupt zu aktivieren und als verlässliche Partner für die Quartiersentwicklung zu halten. Eine Quartiersmanagerin fasst das Problem hinsichtlich des Engagements sowie der Verlässlichkeit von Verantwortung im Quartier folgendermaßen zusammen: *„Und von daher, klar mag es bei den Privaten solche und solche geben. Aber da ist man vom Goodwill von denen abhängig“* (Exp#12). Quartiersentwicklung wäre von den jeweils spezifischen - und sich verändernden - Interessenlagen der Investoren abhängig. Somit wäre eine langfristige, verlässliche und stringente Entwicklung von Quartieren nur schwer möglich. Dies wird zudem durch die häufigen Wechsel der Eigentümer und der somit wechselnden Determinantenausprägungen erschwert. In Berlin zeigte sich dies durch einen Eigentümerwechsel im Nachgang an die empirische Erhebung, welcher sich auf die Entwicklung einiger Quartiere auswirken wird, denn *„[n]ach der Übernahme der GSW durch die Aktiengesellschaft Deutsche Wohnen (...) wurde der Verfügungsfonds<sup>303</sup> durch die Deutsche Wohnen gestrichen“* (GHN 2015, S. 7).

Doch nicht nur die privaten Finanzinvestoren, sondern auch die städtischen Wohnungsunternehmen, welche insgesamt als engagierter in den Quartieren charakterisiert werden konnten, müssen hinsichtlich ihrer Rolle als zentrale Akteure in der Quartiersentwicklung hinterfragt werden. Denn auch hier zeigte sich eine Ausrichtung von Quartiersengagement an wirtschaftlichen Interessen. Auch aufgrund des sehr unterschiedlichen Engagements der verschiedenen Gesellschaften in den diversen Quartieren sind städtische Wohnungsunternehmen nicht in jedem Fall geeignet, um vormals öffentliche Aufgaben in der Quartiersentwicklung vollumfänglich zu übernehmen. Der Berliner Senat nutzt seine Entscheidungs- und Steuerungskom-

---

<sup>303</sup> Der Verfügungsfond ist ein dem Quartiersmanagement pauschal zur Verfügung gestellter Geldbetrag (siehe die im Rahmen dieser Arbeit identifizierte Form des Engagements Bereitstellung von Fördertöpfen in Kapitel 5.2.1).



petenz hinsichtlich des Engagements der eigenen Gesellschaften bzw. hinsichtlich der Erarbeitung einer übergeordneten Strategie zur Quartiersentwicklung nicht hinreichend. Vielmehr werden Verantwortlichkeiten und Entscheidungen zur Quartiersentwicklung zunehmend auf die eigenen Wohnungsunternehmen übertragen. Somit wird Quartiersentwicklung auch hier unternehmerischen Interessen untergeordnet. Diese Entwicklung kann als Ausdruck einer zunehmend neoliberalen Stadtentwicklungspolitik hin zu einer „unternehmerischen Stadt“ (HEEG 2016, S. 12) bewertet werden.

Es wird deutlich, dass Wohnungseigentümer insgesamt nicht für eine vollumfängliche, langfristige und verlässliche Übernahme öffentlich-hoheitlicher Aufgaben in der Stadt- und Quartiersentwicklung geeignet sind, da sie nur selektiv Verantwortung in den Quartieren übernehmen. Sehr wohl scheinen sie jedoch geeignet - und sicherlich auch benötigt -, um die öffentliche Hand punktuell zu entlasten, indem sie Maßnahmen der öffentlichen Hand ergänzend begleiten und unterstützen. Der öffentlichen Hand fällt auch weiterhin die Aufgabe zu (mindestens) als Vermittler zwischen Quartiersinteressen und Wohnungseigentümern zu agieren, Handlungs- und Entwicklungspotentiale aufzuzeigen und die Wohnungseigentümer dort, wo wenig Eigeninteresse besteht, aktiv einzubinden.

Auch das Konzept der (Quartiers)Resilienz kann durchaus vor dem Hintergrund einer zunehmend neoliberalen Stadt- und Quartiersentwicklung bewertet werden. So kann der Ansatz, den Beitrag verschiedener im Quartier aktiver Akteure zur Quartiersresilienz zu bewerten, als Versuch gesehen werden - wie dies schon beim Programm Soziale Stadt/Quartiersentwicklung kritisiert wurde -, nichtstaatliche Akteure zu aktivieren, um die Entwicklung resilienter Quartiere ohne das Einwirken der öffentlichen Hand zu gewährleisten. Somit kann das Konzept der (Quartiers)Resilienz gar als Instrument einer neoliberalen Politik angesehen werden, welches für ein „weiteres ‚down-scaling‘ von staatlichen Aufgaben und Verantwortungsbereichen“ (HEEG & ROSOL 2007, S. 496) nutzbar gemacht werden könnte. Jedoch ergeben sich durch den Resilienzansatz - insbesondere durch Annahmen der verschachtelten adaptiven Zyklen - für die kritische Stadtforschung auch interessante Ansatzpunkte. So weist SCHNUR darauf hin, dass man unter der im Modell angelegten Revolten-Funktion „z. B. Bürgerinitiativen für die Einrichtung von Spielstraßen im Wohnumfeld verstehen [kann]“ (SCHNUR 2013, S. 343). Hier zeigt sich, dass der Resilienzansatz dazu beitragen kann, den Einfluss von bürgerlichen (Protest)Bewegungen bzw. bürgerlicher Partizipation sowie deren Einfluss auf größere Systeme stärker in den Blick zu nehmen und zu analysieren. Durch diese im Modell angelegte

Stärkung der Rolle bürgerlichen Engagements kann einem kritischen Aspekt neoliberaler Stadtentwicklung entgegengewirkt werden: da durch die Eröffnung zunehmender Einflussmöglichkeiten von professionellen privaten Akteuren auf die Stadtentwicklung der staatliche Einfluss auf selbige eingeschränkt wird, werden auch die Möglichkeiten bürgerschaftlicher Beteiligung an Stadtentwicklungsprozessen begrenzt (vgl. SELLE 2013, S. 64f.). Hier kann der Ansatz der Quartiersresilienz zur Betonung bürgerlichen Engagements beitragen.

Es wird zusammenfassend deutlich, dass die im Rahmen dieser Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse Anknüpfungspunkte für zahlreiche Debatten innerhalb der Quartiers- und Stadtforschung liefern.

### **6.3 Praktische Relevanz der Arbeit**

Neben den diskutierten wissenschaftlichen Anknüpfungspunkten ergeben sich Inwertsetzungspotentiale<sup>304</sup> der gewonnenen Ergebnisse auch aus einer praktisch-planerischen Perspektive für die Quartiersentwicklung und -arbeit mit Wohnungseigentümern in Berlin<sup>305</sup>.

Zum einen ist erkennbar, dass die Einbindung und Aktivierung von Wohnungseigentümern in verschiedenen Quartieren unterschiedlich erfolgen muss. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den unterschiedlichen Siedlungstypen ergeben die Notwendigkeit zur Anwendung unterschiedlicher Strategien. Die Ergebnisse zeigen, dass in (Groß)Wohnsiedlungen Aktivierungsbemühungen insgesamt auf ein grundsätzliches Interesse der Wohnungseigentümer an Quartiersentwicklung stoßen. Hier geht es nun darum, diese grundsätzliche Aufgeschlossenheit in konkrete Kooperationen zu überführen. Hierzu sollten, wie dies in vielen Quartieren beobachtet werden konnte, weiterhin Kooperationen mit - insbesondere professionellen - Wohnungseigentümern (und hier insbesondere jene mit größeren Wohnungsbeständen) gefestigt und ausgebaut werden, sowie bisher inaktive Eigentümer gezielt angesprochen und eingebunden werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ansätze professioneller Eigentümer hinsichtlich des Stellenwertes von Quartiersentwicklung innerhalb der eigenen Unternehmensstrategien erscheint hier ein individualistischer Ansatz nötig, bei welchem einzelne Eigentümer

---

<sup>304</sup> Da der Berliner Senat in den letzten Jahren bereits eine Reihe von Maßnahmen beschlossen hat, um über die Bestandsbewirtschaftung von Wohnungseigentümern Einfluss auf die Quartiersresilienz zu nehmen (u. a. Mietenbündnis, Wohnraumversorgungsgesetz sowie Mietenbegrenzungsverordnung - vgl. SENJUV 2015b, S. 101), werden die folgenden Ausführungen praxisrelevante Aspekte hinsichtlich des Handelns der Wohnungseigentümer in einem weiteren Quartierskontext thematisieren.

<sup>305</sup> Für eine Diskussion der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Kommunen siehe Kapitel 6.4.

speziell angesprochen und für eine Mitarbeit im Quartier gewonnen werden. Aufgrund der in (Groß)Wohnsiedlungen generellen Bereitschaft zur Kooperation und Teilnahme an Quartiersentwicklungsprozessen erscheinen des Weiteren auch Konzepte wie das der Housing Improvement Districts prinzipiell denkbar, um aus dem individuellen Engagement professioneller Eigentümer ein kollektiv-kooperatives Engagement aller Wohnungseigentümer des Quartiers zu entwickeln. Zwar könnte argumentiert werden, dass aufgrund des in (Groß)Wohnsiedlungen schon recht aktiven Engagements der Wohnungseigentümer eine solch formelle Initiative nicht zwingend nötig sei, jedoch würden sich aus der Einrichtung einer HID-Initiative Vorteile für die zukünftige Zusammenarbeit ergeben. Zum einen würde hiermit das Trittbrettfahrerverhalten eingeschränkt, da alle Wohnungseigentümer, zumindest durch die finanzielle Zwangsabgabe, in gleicher Weise belastet würden. Dies könnte den Vorteil mit sich bringen, dass Wohnungseigentümer, welche bisher noch nicht engagiert waren, ein zunehmend größeres Interesse am Quartier zeigen, da sie über Maßnahmen, an welchen sie sich (zwangsweise) finanziell beteiligen, mitbestimmen wollen. Auch für bisher engagierte Wohnungseigentümer hätte die gleichmäßige finanzielle Belastung eine enorme Symbolkraft, da diese nun nicht mehr die einzigen Wohnungseigentümer in den Quartieren sind, welche sich engagieren. Dies kann hinsichtlich langfristigen Engagements eine enorme Bedeutung haben, da hierbei die Motivation der bisher aktiven Wohnungseigentümer aufrechterhalten wird, sich auch zukünftig in einer Gemeinschaft einzubringen und somit nicht mehr einzig für die Entwicklungsprozesse in den Quartieren verantwortlich zu sein. Ferner ergibt sich aus einer solchen Initiative ein enormer Mehrwert für die Resilienz der Quartiere. Durch die Vielzahl an Wohnungseigentümern, welche sich an der Quartiersentwicklung beteiligen, ergeben sich zum einen zusätzliche Ressourcen für den Aufbau von strukturellem Potential und Konnektivität, zum anderen wird auch die Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Handlungsoptionen erheblich erhöht, da nun Quartiersentwicklung nicht mehr nur bzw. in großem Maße von einem einzelnen oder einigen wenigen Wohnungseigentümern abhängt. Um die Einrichtung eines solchen HID zu realisieren, müssen einige zentrale Voraussetzungen erfüllt sein. Die wichtigste Bedingung ist sicherlich die Schaffung einer entsprechenden Landesgesetzgebung in Berlin. Da Hamburg bisher das einzige Bundesland ist, welches eine gesetzliche Richtlinie für die Einrichtung eines HIDs geschaffen hat, müsste Berlin eine solche erst verabschieden. Ferner muss in den entsprechenden Quartieren ein gewisses Mindestmaß an Bereitschaft zum Engagement gegeben sein. Würde dem Hamburger Modell gefolgt werden, müssten Eigentümer mit insgesamt 1/3 der Grundstücke und 1/3 der entsprechenden Grundstücksfläche im Gebiet der Gründung des HID zustimmen. Zwar zeigte sich in den (Groß)Wohnsiedlungen

Berlins, dass dieser Anteil engagierter Eigentümer durchaus in einer Reihe von Quartieren gegeben war, jedoch bestand durchaus Skepsis in der Formalisierung solchen Engagements. So wurde beispielsweise in einem Quartier, in welchem bereits ein informelles Netzwerk der Wohnungseigentümer bestand, eine mögliche Institutionalisierung mit Verweis auf die Wohnungseigentümer nicht weiterverfolgt: *„Und die Unternehmen sehen sich weiterhin als Konkurrenz (...). Also, muss man sagen, sie (...) sehen jetzt nicht den riesen (...) Vorteil der Zusammenarbeit und sind nicht dazu bereit jetzt zu sagen: ‚Wir gründen einen Verein!‘ oder irgendwie sowas um das zu institutionalisieren“* (Exp#6). Somit ist es in (Groß)Wohnsiedlungen auch relevant, neben der individuellen Aktivierung der Wohnungseigentümer den Mehrwert formalisierter Initiativen sowie kooperativer Quartiersentwicklung zu kommunizieren.

In Altbauquartieren scheint ein individualistischer Ansatz zur Aktivierung der Eigentümer aufgrund der identifizierten Probleme (Heterogenität der Eigentümerstruktur sowie schwierige Erreichbarkeit) eher schwer umsetzbar. Hier erscheint ein kollektiver Ansatz von Beginn an sinnvoller, bei dem von Anfang an versucht wird, eine lokale Eigentümergemeinschaft zu gründen, welche gemeinsam die Entwicklungsprozesse des Quartiers steuert. So besteht beispielsweise im QM Reuterkiez<sup>306</sup> (Altbauquartier) die „Eigentümerinitiative Reuterkiez“, welche aus „15-18 aktiven Teilnehmer\_innen besteht [und] sich regelmäßig zum Austausch zu Themen rund um die Immobilie und Wohnumfeld [trifft]. Sie hat das primäre Ziel, den Wissenstransfer mit ‚Gleichgesinnten‘ und Experten zu Themen einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung zu fördern und soziale Verantwortung für das Quartier zu übernehmen“ (BSG 2013, S. 3). Wenngleich diese Initiative recht überschaubar ist (Anzahl der teilnehmenden Eigentümer in Relation zu Eigentümern im gesamten Quartier), zeigt sich hieran ein erster Schritt hin zu kollektiver Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern. Insgesamt kann diese Initiative jedoch eher als Ausnahme gesehen werden, da in den untersuchten Altbauquartieren kein solch verstetigter kooperativer Ansatz identifiziert werden konnte. Zwar wurden vereinzelt Projekte initiiert, welche auf die Teilnahme mehrerer Eigentümer abzielten (z. B. zum Thema Ladenleerstand) (vgl. u. a. Exp#47), jedoch waren diese zum einen zeitlich begrenzt und wurden insgesamt als wenig erfolgreich bewertet (vgl. u. a. Exp#35). Die Aktivierung von Wohnungseigentümern in Altbauquartieren wird auch zukünftig eine Herausforderung darstellen. Wenn es gelingen kann, die Berliner Eigentümer in Initiativen und Netzwerke einzubinden, könnte so gegebenenfalls ein Mindestquorum für die Einrichtung eines

---

<sup>306</sup> Dieses Quartier konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht werden, weshalb sich Ausführungen hierzu auf Sekundärquellen beziehen.

Business Improvement Districts erreicht werden, bei welchem dann auch andere Immobilien-eigentümer einbezogen würden. Durch das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz (BIG)<sup>307</sup> wurde hier bereits eine rechtliche Grundlage geschaffen. Da hier mit 15% ein, im Vergleich zum Hamburger HID-Modell, geringeres Quorum für die Antragstellung zur Gründung einer solchen Initiative nötig ist (vgl. SENJUV 2014, S. 379), erscheint die Gründung durchaus realistisch. In zwei der untersuchten Quartiere äußerten<sup>308</sup> Quartiersmanager Ideen hinsichtlich einer möglichen Einrichtung von BIDs: *„Dann wird dieses Gebiet ja auch entlassen als Quartiersmanagementgebiet und da denken wir an sowas wie an BID, also Business Improvement Districts. Da haben wir zarte Ansätze“* (Exp#30; vgl. auch Exp#28). Das BID-Konzept könnte somit für aus den bisherigen Förderprogrammen ausscheidende Altbau- sowie Mischquartiere eine Möglichkeit der Verstärkung darstellen. Gerade hinsichtlich der aktuellen Prozesse innerhalb des Berliner Quartiersmanagements, bei welchem zum Ende des Jahres 2016 in zwei Altbauquartieren sowie einem Mischquartier die Förderung durch das Quartiersmanagement endet, sind Lösungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung dieser Quartiere notwendig.

Neben diesen quartiersbezogenen Aspekten können Erkenntnisse dieser Arbeit auch für die Steuerung des zukünftigen Handelns der städtischen Wohnungsunternehmen gewonnen werden. So können die herausgearbeiteten Zusammenhänge zwischen Engagement und Wohnungsbestandsgröße im Quartier dazu führen, die aktuell stattfindende Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands mit Blick auf das zukünftige Quartiersengagement bewusster zu lenken. Im Sinne möglichst aktiven Engagements der Wohnungsunternehmen ist es empfehlenswert, Wohnungsbestände dort zu erwerben und neuzubauen, wo bereits eigene Bestände bestehen, sodass die eigenen Wohnungsbestandsgrößen in den jeweiligen Quartieren zahlenmäßig ansteigen und somit zu einem (noch) aktiveren Engagement führen. Ein solches Vorgehen kann aktuell beobachtet werden. So werden beispielsweise 16 der 19 aktuellen Neubauprojekte der städtischen HOWOGE in Quartieren durchgeführt, wo bereits eigene -

---

<sup>307</sup> Zwar wird mit diesem Gesetz darauf abgezielt „zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren zu stärken und zu entwickeln“ (SENJUV 2014, S. 379) und somit „Berliner Geschäftsstraßen (...) und damit die Berliner Zentren stark zu machen“ (SENSTADTUM 2015, S. 7), jedoch könnten selbst bei sehr enger Auslegung sowie räumlich sehr kleinteiliger Begrenzung solcher Initiativen, an diese Geschäftszentren angrenzende Teile des Quartiers profitieren. Aus planerischer Sicht wäre jedoch eine etwas weitere Auslegung sinnvoller, welche es erlaubt, auch an Geschäftsstraßen angrenzende Lagen durch ein etwas weitreichenderes räumliches Verständnis in die Initiativen zu integrieren.

<sup>308</sup> Hierbei wurden Konzepte zu Eigentümerstandortgemeinschaften in den Interviews nicht gezielt thematisiert, sondern von den Befragten selbstständig geäußert.

zum Teil sehr umfangreiche - Wohnungsbestände vorhanden sind (vgl. HOWOGE 2016). Auch die zehn aktuellen Neubauprojekte der landeseigenen DEGEWO werden ausschließlich in Quartieren errichtet, wo bereits größere Wohneinheiten in deren Besitz sind (vgl. DEGEWO 2016b). Erwerb und Neubau von (insbesondere kleineren) Wohnungsbeständen in Quartieren, in denen die Wohnungsunternehmen bisher über keine eigenen Wohnungsbestände verfügen, erscheinen in Hinblick auf das zukünftige Engagement der Unternehmen in jenen Quartieren wenig sinnvoll.

In diesem Zusammenhang muss hier auch auf die zukünftige Bedeutung des Berliner Senats hingewiesen werden, welcher seinen Einfluss auf die Steuerung der eigenen Wohnungsunternehmen noch mehr als bisher geltend machen sollte. Die Ergebnisse zeigen, dass institutionelle sowie unternehmensspezifische Faktoren einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Engagement der Wohnungsunternehmen in den Quartieren und somit auf den Beitrag zur Quartiersresilienz haben. Die hier deutlich werdenden Einflussmöglichkeiten sollte der Senat nutzen, um über die bisherigen - im Zuge der Wohnungsknappheit sicherlich notwendigen - Vorgaben hinsichtlich einer sozialverträglichen Vermietungs- und Neubaupolitik hinaus, auch Richtlinien zur aktiven Teilnahme an Quartiersentwicklungsprozessen zu erarbeiten, da vor allem die an unternehmerischen Überlegungen orientierte Erbringung von Quartiersengagement in einer Reihe von Quartieren zu Inaktivität der Unternehmen im weiteren Quartierskontext führte. Der Senat könnte mit einheitlichen und verbindlichen Vorgaben für ein „Mindestengagement“ sorgen, das im Quartierskontext zukünftig ein Stück weit von wirtschaftlichen Überlegungen gelöst ist und auch in Quartieren, in welchen die Unternehmen über kleinere Bestände verfügen, ein aktives Engagement gewährleistet. So könnte das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) zu einem „Bündnis für resiliente Quartiersentwicklung“ zwischen Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen weiterentwickelt werden. In dieses könnte das Mietenbündnis integriert werden, welches den Beitrag zur Quartiersresilienz über die Bestandsbewirtschaftung bestimmt. Für alle sechs Wohnungsunternehmen müssten nun verbindliche und verpflichtende Standards hinsichtlich ihrer Aktivität im Quartier über die eigenen Bestände hinaus festgelegt werden. Somit würden hier nicht zwei nebeneinander laufende Richtlinien bestehen, sondern ein umfassendes und auf das Quartier ausgerichtetes Rahmenwerk. Da dieses zusätzliche (auch finanzielle) Engagement mit der Preisgabe wirtschaftlicher Spielräume der Unternehmen einhergeht, sollten, wie im aktuellen Berliner Wohnraumversorgungsgesetz angeführt, „die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen

Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen [verbleiben]“ (SENJUV 2015a, S. 424). Da diese Überschüsse bisher ausschließlich für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung zu nutzen sind (vgl. ebd., S. 423f.), wäre eine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten für Maßnahmen im weiteren Quartiersumfeld sinnvoll.

Insgesamt wird mit Bezug auf die Rolle des Berliner Senats deutlich, dass dieser auch weiterhin eine entscheidende Position innerhalb der Berliner Quartiersentwicklung einnimmt und die eigenen Wohnungsunternehmen als Instrument einer zukünftig resilienten Quartiersentwicklung nutzen sollte. Nachdem die Unternehmen bereits als Instrument zur Erzielung von Renditen herangezogen wurden sowie aktuell als Mittel zur Sicherstellung einer sozialverträglichen Wohnraumversorgungspolitik genutzt werden, sollten sie zukünftig auch bewusster als Instrument für eine resiliente Quartiersentwicklung eingesetzt werden. Vor dem Hintergrund der Endlichkeit von Förderprogrammen wie Soziale Stadt/Quartiersmanagement sollten Lösungen für die Weiterentwicklung der Berliner Quartiere erarbeitet werden. Die städtischen Wohnungsunternehmen können und sollten dazu zukünftig einen wesentlichen Beitrag leisten.

Darüber hinaus müssen auch Strategien erarbeitet werden, um andere Wohnungseigentümer aktiv an der Quartiersentwicklung zu beteiligen. Diese Aufgabe wird eine Herausforderung bleiben, da dem Senat hier weit weniger Möglichkeiten der Einflussnahme zur Verfügung stehen. Neben den diskutierten kollektiven Ansätzen müssen jedoch auch individuelle Ansätze genutzt werden, um Wohnungseigentümer für die Teilnahme an der Quartiersentwicklung zu aktivieren. Eine wichtige Maßnahme ist dabei die Kommunikation von Vorteilen des Engagements für die Wohnungseigentümer. So wurde deutlich, dass Eigentümer dann aktiv werden, wenn daraus für sie ein - im Idealfall direkt abschätzbarer - Nutzen entsteht. Somit ist es sicherlich förderlich Win-Win-Situationen zu schaffen, von denen sowohl das Quartier als auch die entsprechenden Eigentümer profitieren. Dies kann zwar vor dem Hintergrund einer zunehmenden Berücksichtigung von Interessen privatwirtschaftlicher Akteure in der Quartiersentwicklung durchaus kritisch gesehen werden, jedoch müssen - sollen auch nichtstädtische Eigentümer für die Quartiersentwicklung aktiviert werden - Wege gefunden werden, deren Eigeninteresse an der Quartiersentwicklung zu stärken. Hierzu bedarf es intensiver Austausch- und Kommunikationsprozesse, wofür eine entsprechende personelle Ausstattung in den Quartieren unumgänglich ist. Momentan stehen zwar über die verschiedenen Förderprogramme entsprechende Akteure zur Verfügung, langfristig müssen jedoch Lö-

sungen entwickelt werden, um auch weiterhin die Kommunikation und somit die Aktivierung der Wohnungseigentümer zu gewährleisten.

## 6.4 Reichweite der Arbeit

Da sich auch ein solches Forschungsprojekt trotz aller Umfänglichkeit immer nur ausgewählten Sachverhalten widmen kann, bestimmte Vorannahmen trifft sowie nur räumlich begrenzt umgesetzt wird, sollen an dieser Stelle die Reichweite der Studie und gegebene Limitationen sowie Optimierungspotential im Forschungsdesign beleuchtet werden. Somit sollen zukünftigen Forschungsarbeiten weiterführende Anregungen hinsichtlich der Konzeptionalisierung einer Forschungsarbeit an der Schnittstelle zwischen Wohnungsmarkt- und Quartiersforschung gegeben werden. Bevor dies geschieht, sollen jedoch die, über diese Untersuchung hinaus, verallgemeinerbaren Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt werden<sup>309</sup>.

Ein erster auf andere Kommunen übertragbarer Aspekt ist die Anwendbarkeit des Konzeptes der Quartiersresilienz und dessen Konzeptionalisierung und Operationalisierung. So lassen sich auch in Quartieren anderer Kommunen Konnektivitäten (u. a. über die Bewertung von Quantität und Qualität der sozialen Beziehungen und Netzwerke sowie Komposition der Meterschaft), strukturelle Potentiale (u. a. Bewertung der Qualität des Gebäudebestands und des (halb-)öffentlichen Raumes sowie öffentliche Angebote und Akteursspektrum im Quartier) sowie der Beitrag der Wohnungseigentümer zu diesen Aspekten analysieren und bewerten. Somit können Untersuchungen in einer Vielzahl verschiedener Quartiere<sup>310</sup> stattfinden.

Im Quartierskontext ergibt sich ein erster Gesichtspunkt hinsichtlich einer Verallgemeinerbarkeit aus den identifizierten Formen des Engagements durch die Wohnungseigentümer<sup>311</sup>. So

---

<sup>309</sup> Da es sich bei dieser Arbeit um eine explorative Studie handelt und es wenige Studien gibt, an welchen sich hätte orientiert oder angeknüpft werden können, ist eine Verallgemeinerbarkeit mit Bedacht zu formulieren und kann nicht über begründete Vermutungen hinausgehen.

<sup>310</sup> Da im Rahmen dieser Arbeit Quartiere untersucht wurden, welche durch das Vorhandensein einer Wohnbevölkerung gekennzeichnet waren, müssen Quartiere ohne eine solche (z. B. reine Industrie- und Gewerbegebiete) vorerst von dieser Verallgemeinerung ausgeschlossen werden. Durch das Fehlen der Bewohnerschaft ist fraglich, ob sich die Konnektivität der Quartiere (wie im Rahmen dieser Arbeit definiert) überhaupt ausbilden kann. Somit ist für die Untersuchung solcher Quartiere eine andere Operationalisierung notwendig.

<sup>311</sup> Da die in Kapitel 5.1 dargestellten Erkenntnisse hinsichtlich der Bestandsbewirtschaftung und deren Auswirkungen an bereits geführte Debatten anknüpfen (u. a. Hartz IV-Modell etc.) sollen im Folgenden die im Rahmen dieser Arbeit gewonnen und in der wissenschaftlichen Diskussion bisher weitgehend neuen Erkenntnisse zum Engagement im Quartierskontext hinsichtlich ihrer Verallgemeinerbarkeit diskutiert werden.



war keine der identifizierten Formen an spezifische lokale Gegebenheiten gebunden<sup>312</sup>, wodurch die Erbringung der einzelnen Formen des Engagements durch die Wohnungseigentümer prinzipiell auch in anderen Kommunen denkbar ist. Diese Annahme wird durch vereinzelte Studien gestützt, welche bestimmte Formen des herausgearbeiteten Engagements, wie beispielsweise Kooperation mit lokalen Akteuren im Bildungsbetrieb (vgl. GRZESIOK & HILL 2014b, S. 13ff.) oder die Unterstützung von Stadtteilstesten sowie Sport- und Kulturveranstaltungen (vgl. BECKMANN & MAGNIN 2013, S. 32), in anderen Kommunen identifizieren konnten.

Eine Verallgemeinerbarkeit ergibt sich des Weiteren aus den Erkenntnissen zum Engagement der Wohnungseigentümer in den unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen. So sind tendenziell heterogene Eigentümerstrukturen in Altbauquartieren sowie homogene Strukturen in (Groß)Wohnsiedlungen keine Besonderheit Berlins, sondern ergaben sich aus verschiedenen wohnungspolitischen Phasen auch national. So entstanden deutschlandweit ab den 1920er Jahren homogene Wohnsiedlungen und ab den 1960ern in der BRD im Rahmen des Leitbildes „Urbanität durch Dichte“ randstädtische Großwohnsiedlungen durch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft (vgl. FÜRST et al. 1999, S. 49ff.). Auch die Entstehung von Großwohnsiedlungen zu DDR-Zeiten beschränkte sich nicht nur auf Ostberlin. Durch die Transformation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft im Rahmen des Einigungsvertrages gingen in den neuen Bundesländern die ehemals staatlich verwalteten Wohnungsbestände in den Besitz neu geschaffener kommunaler Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften über, sodass die recht homogenen Eigentümerstrukturen größtenteils aufrechterhalten wurden. Somit ist anzunehmen, dass auch deutschlandweit aufgrund der Logiken hinsichtlich der freiwilligen Erbringung öffentlicher Güter sowie der Vermeidung des Trittbrettfahrerverhaltens in (Groß)Wohnsiedlungen ein generell höheres Engagement der Wohnungseigentümer als in Altbauquartieren zu beobachten sein wird. Erkenntnisse zur Aktivität der Wohnungseigentümer im Rahmen der Stadtumbauprogramme in anderen Kommunen (vgl. u. a. BMVBS 2012b, S. 171ff.; BMUB 2014, S. 64ff.) stützen die Vermutung, dass auch auf nationaler Ebene ein Zusammenhang zwischen Siedlungsstruktur und Engagement der Wohnungseigentümer im Quartierskontext besteht.

---

<sup>312</sup> Zwar setzt die Kooperation mit lokalen Akteuren in Quartieren das Vorhandensein solcher Akteure voraus, jedoch konnten in allen untersuchten Quartieren solche Akteure identifiziert werden. Selbst in sehr monostrukturierten (Groß)Wohnsiedlungen konnten beispielsweise Kindergärten und Schulen identifiziert werden. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Grundversorgung mit solchen Einrichtungen auch in Quartieren anderer Kommunen eine Kooperation mit lokalen Akteuren möglich ist.

Auch die Ergebnisse zu einzelnen Eigentümergruppen scheinen durchaus verallgemeinerbar zu sein. So sind beispielsweise nicht nur in Berlin (zumindest zeitweilig) kommunale Wohnungsunternehmen einem Renditedruck durch die öffentlichen Eigentümer ausgesetzt (gewesen), sodass Unternehmen auch in anderen Kommunen in ein Spannungsfeld zwischen Renditeerbringung und sozialem Auftrag geraten (vgl. HOLM 2010c, S. 56). Somit ist zu vermuten, dass auch außerhalb Berlins kommunale Wohnungsunternehmen ihr Engagement in Quartieren in Hinblick auf wirtschaftlichen Nutzen erbringen. Die Erkenntnisse für Genossenschaften scheinen übertragbar, da diese aufgrund des Genossenschaftsgesetzes bundesweit unter gleichen Rahmenbedingungen geführt werden und daher insgesamt ähnlich agieren. Auch Handlungslogiken privater Finanzinvestoren werden sich aufgrund des Ziels der Renditezielung für ihre Anteilseigner national nicht grundsätzlich unterscheiden, sodass Quartiersengagement wohl nicht nur in Berlin den Renditeinteressen untergeordnet wird. Diese Annahme ergibt sich dadurch, dass einige der in den Quartieren identifizierten privaten Finanzinvestoren national agierende Unternehmen sind.

Aufgrund dieser ähnlichen Logiken scheint auch eine Übertragbarkeit der identifizierten Determinanten für das Engagement zumindest teilweise plausibel. So ergeben sich Aspekte wie Unternehmensstrukturen, Unternehmensstrategien sowie die Abhängigkeit des Engagements der Eigentümer vom jeweiligen Entwicklungsbedarf in den Quartieren aus eben jenen Handlungslogiken der einzelnen Eigentümergruppen und werden somit auch in anderen Kommunen auf die Erbringung des Engagements Einfluss haben. Auch andere Determinanten sind mit Bezug auf vereinzelte Studien insgesamt verallgemeinerbar. Diese stellen einen Zusammenhang zwischen dem eigenen Wohnungsbestand in Quartieren sowie dem Engagement der Wohnungseigentümer heraus (vgl. KAUFMANN 2014, S. 86; GRZESIOK & HILL 2014b, S. 9). Die in diesem Zusammenhang aus der Volks- und Betriebswirtschaft abgeleiteten Ansätze (freiwillige Bereitstellung öffentlicher Güter, Realisierung von Skalenerträgen) zur Erklärung des Engagements im weiteren Quartierskontext, lassen darüber hinaus eine Übertragbarkeit der Ergebnisse vermuten. Für institutionelle Determinanten erscheint die Annahme einer Verallgemeinerbarkeit ebenfalls realistisch. So stehen beispielsweise auch in anderen Kommunen im Rahmen der Städtebauförderprogramme Gelder zur Verfügung um Kofinanzierungen zu ermöglichen, von welchen Wohnungseigentümer profitieren könnten. Auch das politische Klima in anderen Kommunen wird mit Bezug auf die eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen einen Einfluss auf deren Engagement in den Quartieren haben. Aktuelle Entwicklungen in verschiedenen deutschen Kommunen hinsichtlich des Umdenkens bezüglich des eige-

nen Wohnungsbestands - u. a. in Hamburg (vgl. BSW 2011, S. 6) und in Dresden (vgl. SEIFERT & MÜLLER 2016, S. 58ff.) - zeigen die politische Veränderung hinsichtlich der Bewertung des eigenen Wohnungsbestands und lassen somit auch einen Wandel hinsichtlich der Inanspruchnahme der kommunalen Wohnungsunternehmen für Prozesse der Stadt- und Quartiersentwicklung vermuten.

Eine Ausdifferenzierung des Handelns der Eigentümer ergibt sich, und das haben die Erkenntnisse dieser Arbeit gezeigt, durch die lokalen Gegebenheiten in den Quartieren. Somit entsteht hier ein zentraler Aspekt hinsichtlich Reichweite und Limitation durch die Wahl des räumlichen Bezugsrahmens. Zwar eignete sich Berlin aufgrund einer Vielzahl von Faktoren für diese Untersuchung, jedoch stellt die Hauptstadt in vielerlei Hinsicht auch eine Besonderheit im nationalen Kontext dar. Eine Übertragbarkeit der Ergebnisse dieser Arbeit sollte diese Besonderheiten berücksichtigen. Zum einen hat Berlin einen im nationalen Vergleich sehr hohen Anteil an professionellen Wohnungseigentümern, insbesondere an kommunalen Wohnungsunternehmen sowie privaten Investoren. Da die Ergebnisse zeigen, dass sich vor allem diese professionellen Wohnungseigentümer in Quartieren engagieren, mögen in Kommunen mit einem höheren Anteil von Einzeleigentümern andere Erkenntnisse zum Engagement der Wohnungseigentümer gewonnen werden. Darüber hinaus ist Berlin aktuell in einer Entwicklungsphase, welche durch einen angespannten Mietwohnungsmarkt gekennzeichnet ist, weshalb dieser als Vermietermarkt eingestuft werden kann. Aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Mietwohnungen werden auch Wohnungen und Quartiere nachgefragt, welche unter entspannten Mietwohnungsmarktverhältnissen eher als unattraktiv bewertet würden. Somit ergibt sich für die Eigentümer eine Situation - und das wurde in den Ergebnissen deutlich -, in welcher sowohl Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand als auch das Engagement im Quartier zurückgefahren werden können, ohne dass sich dies auf die Vermietbarkeit der Wohnungen (im quantitativen Sinne) auswirkt. Ein weitergehender Erkenntnisgewinn würde sich somit in einem Vergleich mit eher entspannten Mietwohnungsmärkten ergeben, auf welchen Engagement im Quartier einen wichtigen Bestandteil hinsichtlich der Vermietbarkeit der eigenen Wohnungsbestände darstellt.

Neben der Wahl Berlins als Untersuchungsregion ergeben sich Potentiale hinsichtlich weiterer Erkenntnisse durch die Wahl der Quartiere. So wurden in dieser Arbeit formell geplante Quartiere als Untersuchungsgegenstände, insbesondere aus forschungs-pragmatischen Beweggründen, gewählt. Durch die Vielzahl dieser Quartiere in Berlin ergaben sich physisch

abgegrenzte Räume, in welchen sich Wohnungseigentümer und deren Engagement eindeutig identifizierten ließen. Wie jedoch gezeigt wurde, stellte sich das Vorhandensein dieser (Förder)Programme selbst als Determinante für die Erbringung von Engagement durch die Wohnungseigentümer dar. Somit sollten zukünftige Arbeiten, welche sich mit dem Handeln von Wohnungseigentümern im Quartier befassen, auch solche Quartiere einbeziehen, in welchen keine Programme sowie Instanzen existieren, die Wohnungseigentümer aktivieren und somit versuchen in die Quartiersentwicklung einzubinden. Dies wird sich zwar komplizierter in Bezug auf Identifikation und Abgrenzbarkeit der zu untersuchenden Quartiere sowie auf die Identifizierung möglicher Gesprächspartner darstellen, jedoch ermöglicht dies eine Einschätzung des Engagements der Wohnungseigentümer in Quartieren, in welchen beispielsweise keine Fördergelder zur Verfügung stehen, von welchen sie profitieren könnten.

Über die Wahl der Quartiere hinaus können zukünftige Arbeiten die Auswahl der Gesprächspartner erweitern. Die in dieser Arbeit einbezogenen Quartiersmanager eigneten sich aufgrund ihrer Position an der Schnittstelle von Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft, wodurch sie über die für diese Arbeit relevanten Kenntnisse verfügten. Wohnungseigentümer wurden aufgrund der in dieser Arbeit eingenommenen Quartiersperspektive bewusst nicht berücksichtigt. Hier kann weitere Forschung, welche das Engagement der Wohnungswirtschaft stärker aus anderen Perspektiven untersucht (z. B. wohnungswirtschaftlich, sozialwissenschaftlich etc.), weitere Akteure (z. B. Wohnungseigentümer oder die Quartiersbewohnerschaft) in die Untersuchung mit einbeziehen.

Eine weitere Möglichkeit zukünftige Forschung alternativ zu konzipieren, ergibt sich aus dem Charakter der Untersuchung insgesamt. Da bisher zum einen kaum systematische Erkenntnisse zum Engagement von Wohnungseigentümern über deren Bestände hinaus und dessen Determinanten sowie zum anderen keine empirischen Arbeiten hinsichtlich Quartiersresilienz vorlagen, war ein exploratives und induktives Vorgehen nötig. Weitere Forschungsarbeiten können die hier gewonnenen Erkenntnisse aufnehmen und die entwickelten Kategoriensysteme nutzen, um ein stärker deduktives Forschungsdesign zu entwickeln, welches in der Lage ist, Ergebnisse gezielter zu generieren.

Zusammenfassend wird aus den Ausführungen dieses sechsten Kapitels deutlich, dass diese Forschungsarbeit eine Reihe von sowohl inhaltlichen als auch methodischen Anknüpfungspunkten für zukünftige Forschung sowie praktische Quartiersentwicklung bietet. Die hier

gewonnenen Ergebnisse sowie angebotenen Forschungsansätze können aufgenommen und weiterentwickelt werden, um somit die Diskussionen über Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung weitergehend zu vertiefen, die Debatte um Resilienz in Quartieren stärker in der wissenschaftlichen Forschung zu verankern und um zu einer breiteren Diskussion über Stadt- und Quartiersentwicklung durch nichtstaatliche Akteure beizutragen.

## 7 Literatur- und Quellenverzeichnis

---

AALBERS, M. B. (2004): *Promoting home ownership in a social-rented city: policies, practices and pitfalls*. In: Housing studies, Vol. 19, Iss. 3<sup>313</sup>, S. 483-495.

AALBERS, M. B. & A. HOLM (2008): *Privatising social housing in Europe: the case of Amsterdam and Berlin*. In: Adelhof, K., Glock, B., Lossau, J. & M. Schulz (Hrsg.): Urban Trends in Berlin and Amsterdam. Berliner Geographische Arbeiten 110, Berlin, S. 12-23.

ABEL, N., CUMMING, D. H. M. & J. M. ANDERIES (2006): *Collapse and reorganization in social-ecological systems: questions, some ideas, and policy implications*. In: Ecology and Society Vol. 11, Iss. 1, S. 1-25.

ADGER, W. N. (2000): *Social and ecological resilience: are they related?* In: Progress in Human Geography, Vol. 24, Iss. 3, S. 347-364.

AG SPAS (Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V.) (Hrsg.) (2015): *Jahresbilanz 2014 mit Grobkonzept 2015 zur Quartiersentwicklung der Großsiedlung Waldsassener Straße im Bezirk Tempelhof Schöneberg von Berlin*. Im Internet: [http://waldsassener-strasse.de/fileadmin/user\\_upload/2015/quartiersentwicklung/Bericht%20W40\\_2014\\_ges.pdf](http://waldsassener-strasse.de/fileadmin/user_upload/2015/quartiersentwicklung/Bericht%20W40_2014_ges.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

AGUDELO-VERA, C. M., LEDUC, W. R. W. A., MELS, A. R. & H. H. M. RIJNAARTS (2012): *Harvesting urban resources towards more resilient cities*. In: Resources, Conservation and Recycling, Vol. 64 (2012), S. 3-12.

AGUIRRE, B. A. & E. BEST (2015): *How not to learn: resilience in the study of disaster*. In: Egner, H., Schorch, M. & M. Voss (Hrsg.): Learning and calamities: practices, interpretations, patterns. Routledge, New York, S. 216-234.

AHERN, J. (2011): *From fail-safe to safe-to-fail: sustainability and resilience in the new urban world*. In: Landscape and Urban Planning, Vol. 100, Iss. 4, S. 341-343.

ALBERTI, M. (2008): *Advances in urban ecology: integrating humans and ecological processes in urban ecosystems*. Springer Science + Business Media, New York.

ALBERTI, M. & J. M. MARZLUFF (2004): *Ecological resilience in urban ecosystems: linking urban patterns to human and ecological functions*. In: Urban Ecosystems, Vol. 7, Iss. 3, S. 241-265.

ALISCH, M. (2002): *Soziale Stadtentwicklung - Politik mit neuer Qualität?* In: Walther, J.-U. (Hrsg.): Soziale Stadt - Zwischenbilanzen. Ein Programm auf dem Weg zur sozialen Stadt? Leske + Budrich, Opladen, S. 57-69.

---

<sup>313</sup> Im Folgenden werden für Zeitschriften und Journale die Bezeichnungen Volume (Vol.), Jahrgang (Jg.) und Band (Bd.) genutzt. Darüber hinaus werden Issue (Iss.), Heft (H.) und Nummer (Nr./No.) verwendet. Dieser unterschiedliche Gebrauch trägt der Selbstdarstellung der jeweiligen Medien Rechnung.

- ALTROCK, U. (2008): *Urban Governance in Zeiten der Schrumpfung*. In: Heinelt, H. & A. Vetter (Hrsg.): *Lokale Politikforschung heute*. Springer VS, Wiesbaden, S. 301-326.
- ALTROCK, U. (2012): *Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik - städtebauliche Programme und Instrumente*. In: Brake, K. & G. Herfert (Hrsg.): *Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland*. Springer VS, Wiesbaden, S. 180-197.
- ALTROCK, U. (2014): *Ökonomisierungstendenzen in der Stadtentwicklungspolitik. Die schleichende Neoliberalisierung der deutschen Städte*. In: Schaal, G. S., Lemke, M. & C. Ritzi (Hrsg.): *Die Ökonomisierung der Politik in Deutschland. Eine vergleichende Politikfeldanalyse. Kritische Studien zur Demokratie*. Springer VS, Wiesbaden, S. 151-173.
- AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (Hrsg.) (2008): *Statistischer Bericht - Wohngeld in Berlin 2007*. Potsdam. Im Internet: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat\\_Berichte/2008/SB\\_K7-1\\_j-07\\_BE.xls](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat_Berichte/2008/SB_K7-1_j-07_BE.xls) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).
- AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (Hrsg.) (2013): *Sonderauswertung AA\_312\_0035\_2013\_BE „GWZ 2011: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude, Eigentumsform des Gebäudes, Planungsräumen, Bezirksregionen und Prognoseräumen in Berlin am 09.05.2011 (Stand VÖT1, Mai 2013)“*. Ausgewählte Auswertung, Potsdam.
- AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (Hrsg.) (2014): *Merkmale, Merkmalsausprägungen und Definitionen*. Potsdam. Im Internet: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus/pdf/Merkmalkatalog.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).
- AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (Hrsg.) (2015): *Statistischer Bericht - Wohngeld in Berlin 2015*. Potsdam. Im Internet: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2016/SB\\_K07-01-00\\_2015j01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2016/SB_K07-01-00_2015j01_BE.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).
- ATKINSON, R. (2000a): *The hidden costs of gentrification: displacement in central London*. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 15, Iss. 4, S. 307-326.
- ATKINSON, R. (2000b): *Measuring gentrification and displacement in Greater London*. In: *Urban Studies*, Vol. 37, Iss. 1, S. 149-165.
- AUDRETSCH, D. B. & A. R. THURIK (2001): *What's new about the New Economy? Sources of growth in the managed and entrepreneurial economies*. In: *Industrial and Corporate Change*, Vol. 10, Iss. 1, S. 267-315.
- AUSTEN-SMITH, D. (1980): *Individual contribution to public goods*. In: *Economics Letters*, Vol. 5, Iss. 4, S. 359-361.

BA LICHTENBERG (Bezirksamt Lichtenberg, Berlin) (Hrsg.) (2005): *Konzeption des Bezirksamtes Lichtenberg zur Gemeinwesenentwicklung - Auf dem Weg zur Bürgerkommune - Fortentwicklung des Gemeinwesens durch Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, Vernetzung der sozialen und kulturellen Angebote von öffentlichen und freien Trägern in den Stadtteilen des Bezirkes sowie Stärkung des stadtteilbezogenen Handelns der bezirklichen Verwaltung*. Im Internet: [https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/gemeinwesen/mdb-balichtenberghohenschoenhausen-buergerservice-gemeinwesen-gemeinwesenkonzept\\_libg.pdf](https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/gemeinwesen/mdb-balichtenberghohenschoenhausen-buergerservice-gemeinwesen-gemeinwesenkonzept_libg.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BA MARZAHN-HELLERSDORF (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Berlin) (Hrsg.) (2013): *Stadtumbau Ost. Das Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf*. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Marzahn-Hellersdorf.254.0.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BA MITTE (Bezirksamt Mitte, Berlin) (Hrsg.) (2006): *Bürgerbeteiligung Quartiersmanagement Berlin-Mitte*. Im Internet: [www.moabitwest.de/uploads/media/Buergerbeteiligung\\_in\\_Mitte.pdf](http://www.moabitwest.de/uploads/media/Buergerbeteiligung_in_Mitte.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BA WANDSBECK (Bezirksamt Wandsbeck, Hamburg) (Hrsg.) (2011): *Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Umsetzung des Innovationsquartiers INQ Steilshoop gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom 20. November 2007, HmGVBl. 2007, S. 393, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2011, HmGVBl, S. 76*. Im Internet: <http://www.inq-steilshoop.de/dokumente/Oeffentlich-rechtlicher-Vertrag.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BAGNOLI, M., BEN-DAVID, S. & M. MCKEE (1992): *Voluntary provision of public goods. The multiple unit case*. In: *Journal of Public Economics*, Vol. 47, Iss. 1, S. 85-106.

BAHRENBERG, G., GIESE, E. & J. NIPPER (1990): *Statistische Methoden in der Geographie. Band 1, Univariate und bivariate Statistik*. 3., überarbeitete Auflage, Teubner, Stuttgart.

BARTH, M. (2012): *Kaiserliches Berlin - Architektur zwischen 1871 und 1918*. Bergstadtverlag, Freiburg.

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2004): *Die Soziale Stadt - Ergebnisse der Zwischenevaluierung. Bewertung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ nach vier Jahren Programmlaufzeit*. Berlin. Im Internet: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=QEGC45KR> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2010): *Stadtumbau West - Eine Zwischenbilanz. Statusbericht 2009 der Bundestransferstelle Stadtumbau West*. Bonn. Im Internet: [http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE\\_Ressorforschung/stadtumbauwest\\_zwischenbilanz.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_Ressorforschung/stadtumbauwest_zwischenbilanz.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2012): *BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen 2012 - Sonderauswertung*. Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2014a): *BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen 2014 - Sonderauswertung*. Bonn.



BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2014b): *Deutlicher Anstieg beim Handel großer Wohnungsportfolios in 2012 und 2013*. In: BBSR-Analysen Kompakt, Jg. 2014, H. 3, Bonn. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2014/DL\\_03\\_2014.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2014/DL_03_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2016a): *BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen 2016 - Sonderauswertung*. Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2016b): *Wohnungstransaktionsvolumen 2015 übertrifft Niveau der beiden Vorjahre*. In: BBSR-Analysen Kompakt, Jg. 2016, H. 3, Bonn. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2016/ak-03-2016-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2016/ak-03-2016-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) (2016c): *Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)*. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/exwost\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/exwost_node.html) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2009): *Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau. Ein ExWoSt-Forschungsfeld*. In: ExWoSt-Informationen, 37/1, Bonn. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/37/exwost37\\_1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/37/exwost37_1.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2014): *Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Zwischenbilanz zum ExWoSt-Forschungsfeld*. In: ExWoSt-Informationen, 43/2, Bonn. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/43/exwost43\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/43/exwost43_2.pdf?__blob=publicationFile&v=4) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BECKERS, K. & O. WEIGEL (2012): *Das Quartier als Schlüssel zur Stadt*. In: RaumPlanung, Nr. 164, S. 47-49.

BECKMANN, F. & C. MAGNIN (2013): *Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern*. IFS Working Paper, Nr. 1, Institut für Sozialforschung, Frankfurt am Main. Im Internet: <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/GNLI7I7TSQCIMTDKHFWPO2POSYRSBBNA/full/1.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BEERMANN, F. (2006): *Kooperativer Wohnungsrückbau - Strategien zur Überwindung des free-rider-Problems bei Stadtumbaumaßnahmen*. In: Michels, W. & U. van Suntum (Hrsg.): Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Bd. 225, V&R unipress, Göttingen.

BEETZ, S. (2007): *Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4 (2007), S. 241-249.

BEHR, I., CISCHINSKY, H., VON MALOTTKI, C. & R. GREIFF (2008): *Neue Soziale Fragen des Wohnens*. Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest). Im Internet: [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/wohnen/Endfassung\\_Neue\\_Soziale\\_Fragen\\_des\\_Wohnens.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/Endfassung_Neue_Soziale_Fragen_des_Wohnens.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BENNER, C. & M. PASTOR (2016): *Whither resilient regions? Equity, growth and community*. In: *Journal of Urban Affairs*, Vol. 38, Iss. 1, S. 5-24.

BERGSTROM, T., BLUME, L. & H. VARIAN (1986): *On the private provision of public goods*. In: *Journal of Public Economics*, Vol. 29, Iss. 1, S. 25-49.

BERKES, F. & C. FOLKE (1998): *Linking sociological and ecological systems for resilience and sustainability*. In: Berkes, F. & C. Folke (Hrsg.): *Linking sociological and ecological systems: management practices and social mechanisms for building resilience*. Cambridge University Press, New York, S. 1-25.

BERNET, C. (2004): *The ‚Hobrecht Plan‘ (1962) and Berlin’s urban structure*. In: *Urban History*, Vol. 31, Iss. 3, S. 400-419.

BERNHARDT, C. (1999): *Aufstieg und Krise der öffentlichen Wohnungsbauförderung in Berlin 1900-1945*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 45-87.

BERNT, M. (2008): *Ambivalenzen im „Stadtumbau Ost“: Strategische Schrumpfungsplanung oder Schrumpfen der strategischen Planung?* In: Hamedinger, A., Frey, O., Dangschat, J. S. & A. Breitfuss (Hrsg.): *Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat*. Springer VS, Wiesbaden, S. 207-220.

BESECKE, A. & C. ENBERGS (2008): *Professionelle Wohnungsunternehmen und soziales Engagement. Duett oder Dissonanz - Das Beispiel Berlin*. In: Forum Stadt- und Regionalplanung e.V. (Hrsg.): *Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung Technische Universität Berlin*, H. 11, Berlin. Im Internet: [https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/2095/1/Dokument\\_6.pdf](https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/2095/1/Dokument_6.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BETHIN, C. & A. VANDENHENDE (2003): *Corporate Social Responsibility (CSR) in Europa*. In: Enquete-Kommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“ Deutscher Bundestag (Hrsg.): *Bürgerschaftliches Engagement von Unternehmen*. Enquete-Kommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“ des 14. Deutschen Bundestages, Bd. 2, Springer VS, Wiesbaden, S. 195-217.

BIELKA, F. (2007): *Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft: Hoher Gewinn für die Stadt*. In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*, Berlin, S. 63-76. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BIELKA, F. (2010): *Rückbau und Aufwertung - Zusammenspiel privater und öffentlicher Akteure*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Stadtumbau Ost in Berlin. Eine Zwischenbilanz*. Berlin, S. 14-19. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/Broschuere\\_Fachkonferenz\\_Zwischenbilanz\\_klein.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/Broschuere_Fachkonferenz_Zwischenbilanz_klein.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BIZER, K., DAPPEN, C., DEFFNER, J., HEILMANN, S., KNIELING, J. & I. STIEß (2008): *Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen - Modellentwicklung*. Neopolis working papers (urban and regional studies), Nr. 3, HafenCity Universität, Hamburg. Im Internet: [http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2010/5407/pdf/DB1118\\_2.pdf](http://epub.sub.uni-hamburg.de/epub/volltexte/2010/5407/pdf/DB1118_2.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMI (Bundesministerium des Inneren) (Hrsg.) (2013): *Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 889)*. Berlin. Im Internet: [http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Themen/Gesellschaft-Verfassung/DeutscheEinheit/Einigungsvertrag.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Themen/Gesellschaft-Verfassung/DeutscheEinheit/Einigungsvertrag.pdf?__blob=publicationFile) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2015a): *Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist*. Berlin. Im Internet: <http://www.gesetze-im-internet.de/altschg/AltSchG.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2015b): *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*. Berlin. Im Internet: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2016): *Genossenschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Mai 2016 (BGBl. I S. 1142) geändert worden ist*. Berlin. Im Internet: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/geng/gesamt.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BMRBS (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (Hrsg.) (1994): *Großsiedlungsbericht 1994*. Bundestag-Drucksache 12/8406 vom 30.08.1994. Bonn. Im Internet: [dip21.bundestag.de/dip21/btd/12/084/1208406.pdf](http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/12/084/1208406.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2004): *Wohnungsgenossenschaften - Potentiale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Kurzfassung*. Berlin. Im Internet: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnungswirtschaft/kommission\\_wohnungsgenossenschaften\\_bericht\\_zusammenfassung\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/kommission_wohnungsgenossenschaften_bericht_zusammenfassung_bf.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2007): *Leipzig Charter on sustainable European cities*. Berlin. Im Internet: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Nationale\\_Stadtentwicklung/leipzig\\_charta\\_en\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_en_bf.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2014): *10 Jahre Stadtumbau West. Programmprofil und Praxis*. Berlin. Im Internet: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauWest/ZehnJahreSUW.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauWest/ZehnJahreSUW.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2015a): *Stadtumbau Ost und West*. Im Internet: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebau-foerderung/stadtumbau-ost-und-west/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2015b): *Soziale Stadt. Programm der Städtebauförderung für benachteiligte Stadt- und Ortsteile*. Berlin. Im Internet: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/soziale\\_stadt\\_flyer\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/soziale_stadt_flyer_bf.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2016a): *Soziale Stadt*. Im Internet: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebau-foerderung/soziale-stadt-biwaq/investitionen-im-quartier/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2016b): *Hamburg*. Im Internet: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programmgebiete/HH/HH\\_inhalt.html?nn=768072](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programmgebiete/HH/HH_inhalt.html?nn=768072) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2016c): *Stadtumbau West*. Im Internet: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauWest/stadtumbau\\_west\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StadtumbauWest/stadtumbau_west_node.html) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) (Hrsg.) (2016d): *Programm Soziale Stadt*. Im Internet: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/programm\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/programm_node.html) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2009): *Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland*. In: *Stadtentwicklungspolitik in Deutschland*. Bd. 2, Bonn.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2010): *Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau - Zwischenbilanz: Erste Maßnahmen und Erfolge. Ein ExWoSt-Forschungsfeld*. In: *ExWoSt-Informationen*, 37/2, Berlin. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/37/exwest37\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/37/exwest37_2.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2012a): *10 Jahre Stadtumbau Ost - Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost*. Berlin. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL\\_10JStadtumbauOst.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_10JStadtumbauOst.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2012b): *Stadtumbau West - Evaluierung des Bund-Länder-Programms*. Berlin. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL\\_StadtumbauWestEvaluation.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2012/DL_StadtumbauWestEvaluation.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2012c): *Programme des Bundes für die nachhaltige Stadtentwicklung und Soziale Stadt*. In: BMVBS-Online-Publikation, Nr. 3/2012, Berlin. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2012/DL\\_ON032012.pdf;jsessionid=5F6D0DD359C36AFCBC2B89FB3090165B.live11293?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2012/DL_ON032012.pdf;jsessionid=5F6D0DD359C36AFCBC2B89FB3090165B.live11293?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2013): *Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Ein ExWoSt-Forschungsfeld*. In: ExWoSt-Informationen, 43/1, Berlin. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/43/exwost43\\_1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/43/exwost43_1.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2006): *Stadtumbau Ost - Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle*. Berlin. Im Internet:

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht1.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2007a): *Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?* In: Werkstatt: Praxis, H. 47, Bonn. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2007/2007\\_Heft47\\_DL.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2007/2007_Heft47_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2007b): *5 Jahre Stadtumbau Ost - Eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle*. Berlin. Im Internet:

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht2.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2008a): *Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle*. Berlin. Im Internet:

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht3.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/StadtumbauOst/Statusbericht3.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) & BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2008b): *Expertise „Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen“ - Abschlussbericht*. In: BBR-Online-Publikation, Nr. 01/2008, Berlin/Bonn. Im Internet:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL\\_ON012008.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2008/DL_ON012008.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BMZ (Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) (Hrsg.) (2013): *Strategie der entwicklungsfördernden und strukturbildenden Übergangshilfe (ESÜH) - Resilienz stärken - Übergänge schaffen*. In: BMZ-Strategiepapier, 6/2013, Bonn. Im Internet:

[https://www.bundesregierung.de/Content/Infomaterial/BMZ/Strategiepapier330\\_06\\_2013\\_20800595.html?view=trackDownload](https://www.bundesregierung.de/Content/Infomaterial/BMZ/Strategiepapier330_06_2013_20800595.html?view=trackDownload) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BOCK, S., BÖHME, C. & T. FRANKE (2007): *Aktivierung und Beteiligung in der integrativen Stadtteilentwicklung*. In: Neue Soziale Bewegungen, Jg. 20, H. 2, S. 64-71.

BODENSCHATZ, H. (1999): *Wohnungsbaukonzeption in der geteilten Stadt 1957-1989*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 222-237.

BOFINGER, P. (2008): *Das Jahrzehnt der Entstaatlichung*. In: WSI Mitteilungen, H. 7 (2008), S. 351-357. Im Internet: [www.boeckler.de/wsimit\\_2008\\_07\\_bofinger.pdf](http://www.boeckler.de/wsimit_2008_07_bofinger.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BÖMERMAN, H. (2014): *Berlin kleinräumig*. In: Zeitschrift für amtliche Statistik, H. 2 (2014), S. 20-22. Im Internet: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/zeitschrift/2014/HZ\\_201402.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/zeitschrift/2014/HZ_201402.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BORGERT, S. (2013): *Resilienz im Projektmanagement. Bitte anschnallen, Turbulenzen! Erfolgskonzepte adaptiver Projekte*. Springer Gabler, Wiesbaden.

BORSODORF, A. & O. BENDER (2010): *Allgemeine Siedlungsgeographie*. Böhlau Verlag, Wien/Köln/Weimar.

BORST, R. (1996): *Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern*. In: Häußermann, H. & R. Neef (Hrsg.): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland - Soziale und räumliche Tendenzen*. Westdeutscher Verlag, Opladen, S. 107-128.

BORST, R. (1997): *Verfahren und Wirkungen der Privatisierung von Mietwohnungen in den neuen Bundesländern seit 1990*. In: Schäfer, U. (Hrsg.): *Städtische Strukturen im Wandel. Beiträge zu den Berichten der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern e.V.*, Bd. 5.2, Springer VS, Wiesbaden, S. 117-215.

BOSCHMA, R. A. & J. G. LAMBOOY (1999): *Evolutionary economics and economic geography*. In: *Journal of Evolutionary Economics*, Vol. 9, Iss. 4, S. 411-429.

BOSCHMA, R. A. & R. MARTIN (2007): *Editorial: constructing an evolutionary economic geography*. In: *Journal of Economic Geography*, Vol. 7, Iss. 5, S. 537-548.

BOTZEM, S. & L. DOBUSCH (2012): *Dienstleister der Finanzialisierung: Fragmentierte Organisation und kalkulierte Profite in der Immobilienwirtschaft*. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 64, H. 4, S. 673-700.

BRAMMER, M. (2008): *Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier*. In: Standort - Zeitschrift für Angewandte Geographie, Vol. 32, Iss. 2, S. 71-77.

BRÄSCHER, A. (2005): *Real Estate Private Equity (REPE) im Spannungsfeld von Entwickler, Kreditinstitut und Private Equity-Gesellschaft - Ergebnisbericht zur empirischen Untersuchung*. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. 2, TU Darmstadt, Darmstadt.

BRAUER, K.-U. (2013): *Einführung in die Immobilienwirtschaft*. In: Brauer, K.-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 8. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden, S. 3-58.

BRAUN, R. (2016): *Ist die Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit?* In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 85-90.

BRIGUGLIO, L., CORDINA, G., FARRUGIA, N. & S. VELLA (2006): *Conceptualising and measuring economic resilience*. In: Briguglio, L., Cordina, G. & E. J. Kisanga (Hrsg.): Malta: building the economic resilience of small states. Islands and Small States Institute and London Commonwealth Secretariat, Malta, S. 265-287.

BRISTOW, G. (2010): *Resilient regions: re- 'place'ing regional competitiveness*. In: Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, Vol. 3, Iss. 1, S. 153-167.

BRUEGGEMAN, W. B. & J. D. FISHER (2008): *Real estate finance and investments*. 13. Auflage, McGraw-Hill International Education, New York.

BSG (Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH) (Hrsg.) (2013): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2013*. Im Internet: [http://www.reuter-quartier.de/uploads/media/IHEK\\_2013\\_01.pdf](http://www.reuter-quartier.de/uploads/media/IHEK_2013_01.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

BSU (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg) (Hrsg.) (2007): *Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl 2004, 525), das zuletzt durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 27. November 2007 (HmbGVBl 2007, 405) geändert wurde*. Im Internet: [www.hamburg.de/contentblob/129152/data/gsed.pdf](http://www.hamburg.de/contentblob/129152/data/gsed.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BSU (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg) (Hrsg.) (2011): *Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom 20. November 2007 (HmbGVBl 2007, 393), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom 15. Februar 2011 (HmbGVBl 2011, 76)*. Im Internet: <http://www.hamburg.de/contentblob/4361186/8486ce10cd63adeda85cdfa83b9e8350/data/gesetz-zur-staerkung-von-wohnquartieren-durch-private-initiativen-gsw.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg) (Hrsg.) (2011): *Bündnis für das Wohnen in Hamburg*. Im Internet: <http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

BUCHER, H. & C. SCHLÖMER (2003): *Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarkt-relevanz*. In: vhw (FW), H. 3 (2003), S. 121-126.

BUCK, H. F. (1996): *Wohnungsversorgung, Stadtgestaltung und Stadtverfall*. In: Buck, H. F. & G. Holzweißig (Hrsg.): *Am Ende des realen Sozialismus*, Bd. 2. Die wirtschaftliche und ökologische Situation der DDR in den 80er Jahren. Springer VS, Wiesbaden, S. 67-109.

BUCKLE, P. (2006): *Assessing social resilience*. In: Paton, D. & D. Johnston (Hrsg.): *Disaster resilience: an integrated approach*. Charles C. Thomas, Springfield, Illinois, S. 88-103.

BURGESS, E. W. (1925): *The growth of the city: an introduction to a research project*. In: Park, R. E., Burgess, E. W. & R. D. McKenzie (Hrsg.): *The city*. The University of Chicago Press, Chicago/London, S. 47-62.

BURGESS, E. W. (1973): *On community, family, and delinquency*. The University of Chicago Press, Chicago/London.

BÜRKNER, H.-J. (2010): *Vulnerabilität und Resilienz. Forschungsstand und sozialwissenschaftliche Untersuchungsperspektiven*. Working Paper No. 43, Leibnitz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Erkner. Im Internet: [http://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15454814/wp\\_vr.pdf&format=pdf](http://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15454814/wp_vr.pdf&format=pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

BUWOG GROUP (Hrsg.) (2015): *Wohnen in Berlin Lichtenberg - Entdecken Sie Ihren neuen Kiez um die Lückstraße am Nöldnerplatz*. Im Internet: <http://www.daslichtenhain.de/berlin-lichtenberg/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

CALLAN, S. J. & J. M. THOMAS (2001): *Economies of scale and scope: a cost analysis of municipal solid waste services*. In: *Land Economics*, Vol. 77, Iss. 4, S. 548-560.

CAMPBELL, E., HENLY, J. R., ELLIOTT, D. S. & K. IRWIN (2009): *Subjective constructions of neighborhood boundaries: lessons from a qualitative study of four neighborhoods*. In: *Journal of Urban Affairs*, Vol. 31, Iss. 4, S. 461-490.

CARPENTER, S., WALKER, B., MARTY ANDERIES, J. & N. ABEL (2001): *From metaphor to measurement: resilience of what to what?* In: *Ecosystems*, Vol. 4, Iss. 8, S. 765-781.

CAVES, D. W., CHRISTENSEN, L. R. & M. W. TRETHEWAY (1984): *Economies of density versus economies of scale: why trunk and local service airline costs differ*. In: *The RAND Journal of Economics*, Vol. 15, Iss. 4, S. 471-489.

CHAPPLE, K. & T. W. LESTER (2010): *The resilient regional labour market? The US case*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 85-104.



CHASKIN, R. J. (1998): *Defining neighborhoods*. Growing smart working papers, American Planning Association, Chicago.

CHELLERI, L. (2012a): *Lessons for urban resilience from delta urbanism: the Dutch polders case*. In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report*. Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 45-51. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

CHELLERI, L. (2012b): *From the «Resilient City» to urban resilience. A review essay on understanding and integrating the resilience perspective for urban systems*. In: *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, Vol. 58, Iss. 2, S. 287-306.

CHELLERI, L. & M. OLAZABAL (2012): *Findings and final remarks*. In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report*. Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 67-75. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

CHRISTMANN, G. & O. IBERT (2012): *Vulnerability and resilience in a socio-spatial perspective*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 70, Iss. 4, S. 259-272.

CHRISTMANN, G., IBERT, O., KILPER, H. & T. MOSS (2011): *Vulnerabilität und Resilienz in sozio-räumlicher Perspektive. Begriffliche Klärungen und theoretischer Rahmen*. Working Paper No. 44, Leibnitz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Erkner. Im Internet: [http://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15454800/wp\\_vulnerabilitaet.pdf&format=pdf](http://digital.zlb.de/viewer/content?action=application&sourcepath=15454800/wp_vulnerabilitaet.pdf&format=pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

CHRISTOPHERSON, S., MICHIE, J. & P. TYLER (2010): *Regional resilience: theoretical and empirical perspectives*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 3-10.

CLARK, J., HUANG, H. I. & J. P. WALSH (2010): *A typology of 'innovation districts': what it means for regional resilience*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 121-137.

CLAßEN, G. & C. ZANDER (2010): *Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland. Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 5/6 (2010), S. 377-390.

COAFFEE, J. (2008): *Risk, resilience, and environmentally sustainable cities*. In: *Energy Policy*, Vol. 36, Iss. 12, S. 4633-4638.

COAFFEE, J. (2009): *Terrorism, risk and the global city: towards urban resilience*. Ashgate Publishing, Farnham/Burlington.

COFFÉ, H. & B. GEYS (2007): *Toward an empirical characterization of bridging and bonding social capital*. In: *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, Vol. 36, Iss. 1, S. 121-139.

COLEMAN, J. S. (1988): *Social capital in the creation of human capital*. In: American Journal of Sociology, Vol. 94, Supplement: Organizations and institutions: sociological and economic approaches to the analysis of social structure, S. 95-120.

COOKE, P. (2009): *Regionale Innovationssysteme, Cluster und die Wissensökonomie*. In: Blättel-Mink, B. & A. Ebner (Hrsg.): Innovationssysteme - Technologie, Institutionen und die Dynamik der Wettbewerbsfähigkeit. Springer VS, Wiesbaden, S. 87-116.

CORDES, S. (2009): *Die Rolle von Immobilieninvestoren auf dem deutschen Markt für Public Private Partnerships (PPPs): Eine institutionenökonomische Betrachtung*. Schriftenreihe der Professur Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen, No. 8, Weimar.

CRETNEY, R. (2014): *Resilience for whom? Emerging critical geographies of socio-ecological resilience*. In: Geography Compass, Vol. 8, Iss. 9, S. 627-640.

CROME, B. (2007): *Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4 (2007), S. 211-221.

CUMMING, G. S. (2011): *Spatial resilience: integrating landscape ecology, resilience, and sustainability*. In: Landscape Ecology, Vol. 26, Iss. 7, S. 899-909.

DAIG (Deutsche Annington Immobilien Gruppe) (Hrsg.) (2005): *Geschäftsbericht 2004*. Im Internet:  
[http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB\\_2004\\_deutsch\\_n.pdf](http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB_2004_deutsch_n.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DAIG (Deutsche Annington Immobilien Gruppe) (Hrsg.) (2007): *Geschäftsbericht 2006*. Im Internet:  
[http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB\\_2006\\_deutsch\\_n.pdf](http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB_2006_deutsch_n.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DAIG (Deutsche Annington Immobilien Gruppe) (Hrsg.) (2010): *Geschäftsbericht 2009*. Im Internet:  
[http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB\\_2009\\_deutsch\\_doppelseitig\\_sicher\\_n.pdf](http://investoren.vonovia.de/download/companies/deutscheanningtonimmo/Annual%20Reports/GB_2009_deutsch_doppelseitig_sicher_n.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DANGSCHAT, J. S. (2013): *Von der Integration der Zugewanderten zur „offenen Stadt der Vielfalt“*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 5 (2013), S. 453-461.

DANGSCHAT, J. S. & M. ALISCH (2014): *Soziale Mischung - die Lösung von Integrationsherausforderungen?* In: Gans, P. (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Forschungsberichte der ARL 3, Hannover, S. 200-218.

DAVIES, M. S. (1997): *Business Improvement Districts*. In: Journal of Urban and Contemporary Law, Vol. 52, Iss. 1, S. 187-223.

DAVIS, L. H. (1977): *Prisoners, paradox, and rationality*. In: American Philosophical Quarterly, Vol. 14, No. 4, S. 319-327.

DAVOUDI, S. (2012): *Resilience: a bridging concept or a dead end?* In: Planning Theory & Practice, Vol. 13, Iss. 2, S. 299-307.

DE SOUZA BRIGGS, X. (2005): *Social capital and segregation in the United States*. In: Varady, D. P. (Hrsg.): *Desegregating the city: ghettos, enclaves, and inequality*. State University of New York Press, Albany, S. 79-107.

DEGEWO (degewo AG) (Hrsg.) (2013): *Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 und Konzernlagebericht*. Im Internet:  
[http://www.degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Wir\\_ueber\\_uns/Konzernabschluesse\\_Lageberichte/2012/degewo-AG\\_KA-2012\\_Website/degewo%20AG\\_KA%202012\\_Website.pdf](http://www.degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Wir_ueber_uns/Konzernabschluesse_Lageberichte/2012/degewo-AG_KA-2012_Website/degewo%20AG_KA%202012_Website.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DEGEWO (degewo AG) (Hrsg.) (2015): *Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 und Konzernlagebericht*. Im Internet:  
[http://www.degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Wir\\_ueber\\_uns/Konzernabschluesse\\_Lageberichte/2014/10013178\\_End\\_degewo-AG\\_2014\\_geschuetzt--2-/10013178\\_End\\_degewo%20AG\\_2014\\_geschuetzt%20%282%29.pdf](http://www.degewo.de/dms/Downloads/Unternehmen/Wir_ueber_uns/Konzernabschluesse_Lageberichte/2014/10013178_End_degewo-AG_2014_geschuetzt--2-/10013178_End_degewo%20AG_2014_geschuetzt%20%282%29.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DEGEWO (degewo AG) (Hrsg.) (2016a): *Kontakte degewo-Quartiersmanager*. Im Internet:  
[http://www.degewo.de/content/de/Wohnen/\\_2-4-Quartiersmanagement/Kontakte-Quartiersmanagement.html](http://www.degewo.de/content/de/Wohnen/_2-4-Quartiersmanagement/Kontakte-Quartiersmanagement.html) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

DEGEWO (degewo AG) (Hrsg.) (2016b): *Projekte im Bau*. Im Internet:  
<http://www.degewo.de/content/de/Unternehmen/Bauprojekte/Neubau/Aktuelle-Bauprojekte.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

DEGEWO (degewo AG) (Hrsg.) (2016c): *DEGEWO-Historie*. Im Internet:  
<http://www.degewo.de/content/de/Unternehmen/4-2-Wir-ueber-uns/4-2-1-Das-Unternehmen/historie-degewo.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

DEMPS, L. (2001): *Die Kaiserstadt: Das königlich-preußische Berlin*. In: Schoeps, J. H. (Hrsg.): *Berlin: Geschichte einer Stadt*. be.bra Verlag, Berlin, S. 84-91.

DEPPISCH, S. (2016): *Urbane sozial-ökologische Resilienz*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 199-213.

DESOUZA, K. C. & T. H. FLANERY (2013): *Designing, planning, and managing resilient cities: a conceptual framework*. In: *Cities*, Vol. 35 (2013), S. 89-99.

DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) (Hrsg.) (2002): *Fachgespräch „Wirtschaften im Quartier“*. *Dokumentation der Veranstaltung am 2. und 3. Juli 2001 in Bochum*. Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt, Bd. 6, Berlin. Im Internet:  
[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/Arbeitspapiere/AP\\_Band6.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/Arbeitspapiere/AP_Band6.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) (Hrsg.) (2014): *Statusbericht Soziale Stadt 2014. Berichtszeitraum 2009-2014*. Berlin. Im Internet:  
[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/StatusberichtProgrammSozialeStadt2014.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=9](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/StatusberichtProgrammSozialeStadt2014.pdf?__blob=publicationFile&v=9) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) & BTSS (Bundestransferstelle Soziale Stadt) (Hrsg.) (2009): *Editorial: Engagement von Akteuren vor Ort*. In: Soziale Stadt info - der Newsletter zum Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, Nr. 23, Berlin. Im Internet: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/SozStadtInfo/SozInfo\\_23.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/SozialeStadt/SozStadtInfo/SozInfo_23.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) & BUW (Bergische Universität Wuppertal) (Hrsg.) (2015): *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Endbericht*. Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin. Im Internet: [http://www.difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015\\_09\\_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf](http://www.difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

DONATH, M. (2013): *Städtebau und Architektur*. In: Wildt, M. & C. Kreutzmüller (Hrsg.): Berlin 1933-1945. Siedler Verlag, München, S. 229-244.

DORST, T. (1990): *Aspekte der Entwicklung des industriellen Wohnungsbaus in der DDR. Konsequenzen des Bauens in der Innenstadt*. In: Wissenschaftliche Zeitschrift, Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Jg. 36, H. 1/3, S. 104-106.

DOWNES, A. (2009): *Real estate and the financial crisis. How turmoil in the capital markets is restructuring real estate finance*. Urban Land Institute, Washington, D.C.

DRILLING, M. & O. SCHNUR (2012): *Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung - einführende Anmerkungen*. In: Drilling, M. & O. Schnur (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Springer VS, Wiesbaden, S. 11-41.

DROSTE, C. & T. KNORR-SIEDOW (2005): *Großsiedlungen - Steuerungsmodelle auf Zeit. Politiken und Strategien*. RESTATE Bericht 3b II, Utrecht. Im Internet: <http://restate.geo.uu.nl/results/Report3/3bIIgermany.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

DROSTE, C. & T. KNORR-SIEDOW (2008): *Social housing in Germany*. In: Whitehead, C. & K. Scanlon (Hrsg.): Social housing in Europe. The London School of Economics and Political Science (LSE), London, S. 90-104.

DUMOND, K. A., WIDOM, C. S. & S. J. CZAJA (2007): *Predictors of resilience in abused and neglected children grown-up: the role of individual and neighborhood characteristics*. In: Child Abuse & Neglect, Vol. 31, Iss. 3, S. 255-274.

DUNGER-LÖPER, H. (2008): *Der Weg vom Wohnungsverkauf zur Konsolidierung - Soziale Verantwortung durch kommunale Wohnungsunternehmen wahrnehmen*. In: vhw (FW), H. 2, (2008), S. 82-84.

DUNSHIRN, A. (2008): *Griechisch für das Philosophiestudium*. facultas.wuv, Wien.

DYBVIG, P. H. & C. S. SPATT (1983): *Adoption externalities as public goods*. In: Journal of Public Economics, Vol. 20, Iss. 2, S. 231-247.

ECKERT, D. (2016): *Was die neue Nullzins-Welt für Sparer bedeutet*. In: Die Welt (Hrsg.): Artikel vom 11.03.2016. Im Internet: <http://www.welt.de/finanzen/article153176278/Was-die-neue-Nullzins-Welt-fuer-Sparer-bedeutet.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

ECKEY, H.-F. & M. TÜRCK (2006): *Statistische Signifikanz (p-Wert)*. In: WiSt - Wirtschaftswissenschaftliches Studium, Jg. 35, H. 7, S. 415-418.

EDWARDS, C. (2009): *Resilient nation*. Demos, London.

ELLERBROCK, K.-M. (2014): *Chorweiler: Ein Fallbeispiel für den kommunalen Umgang mit Wohnungsbeständen*. In: Schnur, O., Drilling, M. & O. Niermann (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Springer VS, Wiesbaden, S. 65-76.

ERDMEIER, P. (2001): *Die Privatisierung von Unternehmensbeteiligungen des Landes Berlin seit der Wiedervereinigung*. FU Berlin Digitale Dissertation, Berlin. Im Internet: [http://www.diss.fu-berlin.de/diss/receive/FUDISS\\_thesis\\_000000000348](http://www.diss.fu-berlin.de/diss/receive/FUDISS_thesis_000000000348) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

ERNSTSON, H., VAN DER LEEUW, S. E., REDMAN, C. L., MEFFERT, D. J., DAVIS, G., ALFSEN, C. & T. ELMQVIST (2010): *Urban transitions: on urban resilience and human-dominated ecosystems*. In: AMBIO: A Journal of the Human Environment, Vol. 39, Iss. 8, S. 531-545.

ESSER, H. (2000): *Soziologie. Spezielle Grundlagen. Band 4: Opportunitäten und Restriktionen*. Campus Verlag, Frankfurt am Main/NewYork.

EUROSTAT (Hrsg.) (2016): *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*. Im Internet: [http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc\\_lvho02](http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_lvho02) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

EVANS, J. & P. HABBARD (2008): *From shareholder value to private equity - the changing face of financialisation of the economy*. In: Transfer: European Review of Labour and Research, Vol. 14, Iss. 1, S. 63-75.

EVERS, J. & W. PICKERT (1991): *Können gesellschaftlich und ökonomisch ausgegrenzte Gruppen über kommunale Wohnungsbestände versorgt werden?* In: Schubert, D. (Hrsg.): *Sozial Wohnen. Kommunale Wohnungspolitik zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen*. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt, S. 153-160.

EZB (Europäische Zentralbank) (Hrsg.) (2005): *Monthly Bulletin August 2005*. Im Internet: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/mobu/mb200508en.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

EZB (Europäische Zentralbank) (Hrsg.) (2008): *Monthly Bulletin July 2008*. Im Internet: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/mobu/mb200807en.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

EZB (Europäische Zentralbank) (Hrsg.) (2009): *Monthly Bulletin July 2009*. Im Internet: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/mobu/mb200907en.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

FALZON, R., HALLE, M. & R. MCLEMORE (2003): *Private equity investment opportunities in real estate*. In: The Journal of Private Equity, Vol. 6, Iss. 2, S. 68-78.

FARWICK, A. (2014): *Behindern ethnisch geprägte Wohnquartiere die Eingliederung von Migranten?* In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage, Springer VS, Wiesbaden, S. 243-266.

FEKETE, A., GRINDA, C. & C. NORF (2016): *Resilienz in der Risiko- und Katastrophenforschung: Perspektiven für disziplinübergreifende Arbeitsfelder*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 215-231.

FIELDS, D. & S. UFFER (2016): *The financialisation of rental housing: a comparative analysis of New York City and Berlin*. In: *Urban studies*, Vol. 53, Iss. 7, S. 1486-1502.

FITZPATRICK, S. (2004): *Poverty of place*. Paper JRF Centenary Conference. Poverty and place: Policies for Tomorrow, York. Im Internet: [http://www.ibrarian.net/navon/paper/JRF\\_Centenary\\_Conference\\_Poverty\\_and\\_Place\\_Polic.pdf?paperid=5756375](http://www.ibrarian.net/navon/paper/JRF_Centenary_Conference_Poverty_and_Place_Polic.pdf?paperid=5756375) (Letzter Zugriff: 25.08.2017).

FLEMMING, T. (2008): *Berlin im Kalten Krieg. Der Kampf um die geteilte Stadt*. be.bra Verlag, Berlin.

FOLKE, C. (2006): *Resilience: the emergence of a perspective for social-ecological systems analyses*. In: *Global Environmental Change*, Vol. 16, Iss. 3, S. 253-267.

FOLKE, C., CARPENTER, S. R., ELMQVIST, T., HOLLING, C. S. & B. WALKER (2002): *Resilience and sustainable development: building adaptive capacity in a world of transformations*. In: *AMBIO: A Journal of the Human Environment*, Vol. 31, No. 5, S. 437-440.

FOLKE, C., CARPENTER, S. R., WALKER, B., SCHEFFER, M., CHAPIN, T. & J. ROCKSTRÖM (2010): *Resilience thinking: integrating resilience, adaptability and transformability*. In: *Ecology and Society*, Vol. 15, Iss. 4, S. 20-28.

FOOKEN, I. (2016): *Psychologische Perspektiven der Resilienzforschung*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 13-45.

FOSLER, R. S. (1992): *State economic policy: the emerging paradigm*. In: *Economic Development Quarterly*, Vol. 6, Iss. 1, S. 3-13.

FOSTER, K. A. (2007): *A case study approach to understanding regional resilience*. IURD Working Paper Series, No. 8 (2007), Institute of Urban and Regional Development, UC Berkeley, Berkeley. Im Internet: <http://escholarship.org/uc/item/8tt02163.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

FRANKE, T. (2011a): *Raumorientiertes Verwaltungshandeln und integrierte Quartiersentwicklung. Doppelter Gebietsbezug zwischen „Behälterräumen“ und „Alltagsorten“*. Springer VS, Wiesbaden.

FRANKE, T. (2011b): *Auswirkungen der Mittelkürzungen im Programm Soziale Stadt. Sind die Entwicklung benachteiligter Stadtteile und lokale Integrationsprozesse gefährdet?* Expertise im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung (WISO-Diskurs), Bonn. Im Internet: <http://library.fes.de/pdf-files/wiso/08707.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

FRANKE, T. (2014): „*Soziale Stadt*“ und raumorientiertes Handeln. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage, Springer VS, Wiesbaden, S. 157-173.

FRANKE, T., LÖHR, R.-P. & R. SANDER (2000): *Soziale Stadt - Stadterneuerungspolitik und Stadtpolitikerneuerung*. In: *Archiv für Kommunalwissenschaften*, Jg. 39, H. 2, S. 243-268.

FRANKE, T. & W.-C. STRAUSS (2007): *Integrierte Stadtentwicklungspolitik für benachteiligte Stadtteile in Europa*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 7/8 (2007), S. 465-477.

FRANZEN, J. (2008): *Kommunale Wohnungsunternehmen - zwischen Rendite und sozialer Verantwortung. Die Positionierung der kommunalen Wohnungsunternehmen zwischen Gesellschaftserwartungen, Versorgungsfunktion und Markterfordernissen*. In: vhw (FW), H. 2 (2008), S. 85-88.

FREIER, R. & V. GRASS (2013): *Kommunale Verschuldung in Deutschland: Struktur verstehen - Risiken abschätzen*. In: *DIW Wochenbericht*, Nr. 6/2013, S. 16-21. Im Internet: [http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.419356.de/13-16-3.pdf](http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.419356.de/13-16-3.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

FREITAG, L. (2007): *Unverzichtbar - Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen sichern vitale Städte*. In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*, Berlin, S. 26-40. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

FRICK, J. & H. LAHMANN (1996): *Verbesserung der Wohnqualität und Entwicklung der Mieten in den neuen Bundesländern seit der Wiedervereinigung*. In: Häußermann, H. & R. Neef. (Hrsg.): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland - Soziale und räumliche Tendenzen*. Westdeutscher Verlag, Opladen, S. 249-262.

FRITSCHKE, C., KESSL, F. & C. REUTLINGER (2013): *Professionelle Vernetzungsräume: Institutionelle Erweiterung von Handlungsoptionen Jugendlicher und die Vernetzung erwachsener Akteure*. In: Kessl, F. & C. Reutlinger (Hrsg.): *Urbane Spielräume. Bildung und Stadtentwicklung (Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit, Bd. 8)*. Springer VS, Wiesbaden, S. 119-134.

FRYCZEWSKI, I. (2014): *Kooperative Quartiersentwicklung*. In: Schnur, O., Drilling, M. & O. Niermann (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Springer VS, Wiesbaden, S. 103-122.

FÜRST, D. (2003): *Steuerung auf regionaler Ebene vs. Regional Governance*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 8/9 (2003), S. 441-450.

FÜRST, F., HIMMELBACH, U. & P. POTZ (1999): *Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert - Wege zur Nachhaltigkeit?* In: Berichte aus dem Institut für Raumplanung 41, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund, Dortmund. Im Internet: <https://eldorado.tu-dortmund.de/bitstream/2003/26570/1/41.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GABRIEL, T. (2005): *Resilienz - Kritik und Perspektiven*. In: Zeitschrift für Pädagogik, Jg. 51, H. 2, S. 207-217.

GALSTER, G. C. (1986): *What is neighborhood? An externality-space approach*. In: International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 10, Iss. 2, S. 243-263.

GAMBETTA, D. (2001): *Kann man dem Vertrauen vertrauen?* In: Hartmann, M. & C. Offe (Hrsg.): *Vertrauen - Die Grundlage des sozialen Zusammenhalts*. Campus Verlag, Frankfurt am Main/New York, S. 204-237.

GDW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) (Hrsg.) (2011): *Typisch kommunale Wohnungsunternehmen - wirtschaftlich kompetent, sozial unverzichtbar, ökologisch vorbildlich*. GdW Forum 26, Dokumentation, Kongress am 29. und 30. Juni 2011, Berlin. Im Internet: [http://web.gdw.de/uploads/pdf/GdW\\_Doku\\_Forum26.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/GdW_Doku_Forum26.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GDW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) (Hrsg.) (2015): *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011*. Im Internet: [web.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf](http://web.gdw.de/uploads/pdf/infografiken/15.10.2014/Anbieterstruktur.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GEBHARDT, D. (2001): „*Gefährliche fremde Orte*“ - *Ghetto-Diskurse in Berlin und Marseille*. In: Heller, W., Asche, H. & H.-J. Bürkner (Hrsg.): *Praxis Kultur- und Sozialgeographie* 24. Potsdam, S. 11-89.

GERST, J., DOMS, M. & M. C. DALY (2009): *Regional growth and resilience: evidence from urban IT centers*. In: Federal Reserve Bank of San Francisco (FRBSF) (Hrsg.): *Economic Review* 2009, S. 1-11. Im Internet: <http://www.frbsf.org/economic-research/publications/economic-review/2009/er1-12-2.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

GESOBAU (GESOBAU AG) (Hrsg.) (2013): *Unsere Antworten für die Zukunft - Geschäftsbericht 2012*. Im Internet: [https://www.gesobau.de/uploads/media/GESOBAU\\_Geschäftsbericht\\_2012\\_.pdf](https://www.gesobau.de/uploads/media/GESOBAU_Geschäftsbericht_2012_.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GESOBAU (GESOBAU AG) (Hrsg.) (2015): *Leben Raum geben. Geschäftsbericht 2014*. Im Internet: [http://www.gesobau.de/uploads/media/GESOBAU\\_Geschäftsbericht\\_2014.pdf](http://www.gesobau.de/uploads/media/GESOBAU_Geschäftsbericht_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GESOBAU (GESOBAU AG) (Hrsg.) (2016): *Gründungszeit ab 1900 - Zurück zu den Anfängen des Unternehmens*. Im Internet: <http://www.gesobau.de/unternehmen/portraet/gesobau-geschichte/gruendungszeit-ab-1900/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).



GEWO BAG (Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin) (Hrsg.) (2013): *Bericht 2012*. Im Internet: [https://www.gewobag.de/download.php?file=uploads/downloaddateien/unternehmen\\_publicationen\\_bericht\\_2012.pdf](https://www.gewobag.de/download.php?file=uploads/downloaddateien/unternehmen_publicationen_bericht_2012.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GEWO BAG (Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin) (Hrsg.) (2015): *Berlin für Berliner. Gewobag-Jahresbericht 2014*. Im Internet: [https://www.gewobag.de/download.php?file=uploads/downloaddateien/unternehmen\\_publicationen\\_bericht\\_2014.pdf](https://www.gewobag.de/download.php?file=uploads/downloaddateien/unternehmen_publicationen_bericht_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GEWO BAG (Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin) (Hrsg.) (2016): *Historie*. Im Internet: <https://www.gewobag.de/historie-1570.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GHN (Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V.) (Hrsg.) (2015): *Quartiersmanagement Heerstraße - Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017*. Im Internet: [http://www.staaken.info/wordpress/wp-content/uploads/2009/06/IHEK\\_Heerstr\\_2015-2017.pdf](http://www.staaken.info/wordpress/wp-content/uploads/2009/06/IHEK_Heerstr_2015-2017.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

GLÄSER, J. & G. LAUDEL (2010): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse*. 4. Auflage, Springer VS, Wiesbaden.

GORGOL, A. (2008): *Housing Improvement Districts (HID): Wird das Pilotprojekt Steilshoop in Hamburg der erste deutsche Vorzeige-HID?* In: *Die Wohnungswirtschaft*, 11/2008, S. 26-27.

GORGOL, A. (2014): *Housing Improvement Districts (HIDs): Ein neues Instrument für die Quartiersentwicklung?* In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage, Springer VS, Wiesbaden, S. 315-336.

GRANIKI, K. (2016): *Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften*. In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 75-78.

GREENBERG, M., MANTELL, N., LAHR, M., FELDER, F. & R. ZIMMERMAN (2007): *Short and intermediate economic impacts of a terrorist-initiated loss of electric power: case study of New Jersey*. In: *Energy Policy*, Vol. 35, Iss. 1, S. 722-733.

GRIMM, J. & W. GRIMM (1889): *Deutsches Wörterbuch*. Bd. 13, Verlag von S. Hirzel, Leipzig.

GROOS, T. & A. MESSER (2014): *Quartiersabgrenzung in der städtischen Planungspraxis. Ansätze aus einer lebensweltlichen Perspektive*. In: *RaumPlanung*, H. 174, S. 8-15.

GROSSE, G., RIPPERDA, K. & A. VOELZKOW (2016): *Visuell berichten - Eine Studie zum Potenzial der Gestaltung in Geschäftsberichten*. Springer Gabler, Wiesbaden.

GROTH (Groth u-invest Neunte GmbH & Co. Lehrter Straße KG) (Hrsg.) (2016): *Kiezleben trifft Naturidylle*. Im Internet: <http://www.mittenmang-wohnen.de/Home/Lage> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

GRUNZE, N. (2016): *Vom uniformen Neubaugebiet zur differenzierten Großwohnsiedlungslandschaft*. In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 107-112.

GRZESIOK, S., AST, V. & J.-C. SWEERS (2014a<sup>314</sup>): *Wohnungsunternehmen und der Preis Soziale Stadt. Die Rolle der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Best-Practice-Beispielen der integrierten Quartiersentwicklung*. In: vhw (FWS), H. 6 (2014), S. 331-334.

GRZESIOK, S. & A. HILL (2014a): *Handlungsraum Quartier*. In: RaumPlanung, H. 174, S. 6-7.

GRZESIOK, S. & A. HILL (2014b): *Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur - Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung*. In: Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis, Jg. 2, H. 1, S. 6-20.

GRZESIOK, S., HOHN, U. & U. MEISEL (2014b<sup>315</sup>): *Kooperative Quartiersentwicklung als Experiment. Der Wohndialog der KALKschmiede\* in Köln*. In: RaumPlanung, H. 174, S. 28-35.

GUDERMANN, R. (1999): *Wohnungsbaupolitik und -finanzierung in Ost-Berlin 1949-1989*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 150-183.

GUEST, A. M. & B. A. LEE (1984): *How urbanites define their neighborhoods*. In: *Population and Environment*, Vol. 7, Iss. 1, S. 32-56.

GUNDERSON, L. H. (2000): *Ecological resilience - in theory and application*. In: *Annual Review of Ecology and Systematics*, Vol. 31 (2000), S. 425-439.

GUNDERSON, L. H. (2010): *Ecological and human community resilience in response to natural disasters*. In: *Ecology and Society*, Vol. 15, Iss. 2, S. 1-11.

HABERMANN-NIEBE, K. & K. KLEHN (2007): *Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 4 (2007), S. 223-232.

HAERTEL, S. & D. MOUQUÉ (Hrsg.) (2003): *Partnerschaft mit Städten. Die Gemeinschaftsinitiative URBAN*. Luxemburg. Im Internet: [ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities_de.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

HAIMANN, R. (2006): *Skepsis über Gagfah-Börsengang*. In: *Die Welt* (Hrsg.): Artikel vom 11.10.2006. Im Internet: <http://www.welt.de/print-welt/article158696/Skepsis-ueber-Gagfah-Boersengang.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

HALLENBERG, B. (2006): *Die Transformation der Anbieterlandschaft am deutschen Wohnungsmarkt - Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen*. In: vhw (FW), H. 2 (2006), S. 146-150.

---

<sup>314</sup> Die Bezeichnung 2014a wurde hier gewählt, um die Zitation dieses Titels im Text (GRZESIOK et al. 2014a) von der Zitation von GRZESIOK, S., HOHN, U. & U. MEISEL im Text (GRZESIOK et al. 2014b) abzugrenzen.

<sup>315</sup> Die Bezeichnung 2014b wurde hier gewählt, um die Zitation dieses Titels im Text (GRZESIOK et al. 2014b) von der Zitation von GRZESIOK, S., AST, V. & J.-C. SWEERS im Text (GRZESIOK et al. 2014a) abzugrenzen.

HALLENBERG, B. (2008a): *Die Transformation der Wohnangebotslandschaft - Folgen für Mietbelastung und Sozialstrukturen. Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnungsmärkte.* Vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin.

HALLENBERG, B. (2008b): *Die Transformation der Wohnangebotslandschaft - Ergebnisse des Projektes für entspannte Wohnungsmärkte.* In: vhw (FW), H. 2 (2008), S. 58-70.

HALLER, C. (2016): *Die Rolle kommunaler Wohnungsgesellschaften im Stadtumbau Ost.* In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 97-100.

HANAUSKE, D. (1993): *Die Berliner Wohnungspolitik in den 50er und 90er Jahren.* Arno Spitz Verlag, Berlin.

HANAUSKE, D. (1995): „Bauen, bauen, bauen...!“ *Die Wohnungspolitik in Berlin (West) 1945-1961.* Akademie Verlag, Berlin.

HANAUSKE, D. (1999): *Der Wiederaufbau in West-Berlin bis zur Umstellung der Wohnbauförderung 1945-1968.* In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin.* Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 88-115.

HANSEN, U. & U. SCHRADER (2005): *Corporate Social Responsibility als aktuelles Thema der Betriebswirtschaftslehre.* In: *Die Betriebswirtschaft*, Jg. 65, H. 4, S. 373-395.

HARMS, B. (2007): *Brauchen wir eigentlich kommunale Wohnungsunternehmen?* In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*, Berlin, S. 54-62. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

HASKETT, M. E., NEARS, K., WARD, C. S. & A. V. MCPHERSON (2006): *Diversity in adjustment of maltreated children: factors associated with resilient functioning.* In: *Clinical Psychology Review*, Vol. 26, Iss. 6, S. 796-812.

HASSINK, R. (2010): *Regional resilience: a promising concept to explain differences in regional economic adaptability?* In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 45-58.

HÄÜBERMANN, H. (1996): *Die Transformation des Wohnungswesens.* In: Strubelt, W., Genosko, J., Bertram, H., Friedrichs, J., Gans, P., Häußermann, H., Herlyn, U. & H. Sahner (Hrsg.): *Städte und Regionen - Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern e.V., Bd. 5.* Springer VS, Wiesbaden, S. 289-325.

HÄÜBERMANN, H. (2006): *Marktplatz oder Gemeinwesen? Der politische Inhalt der Verkaufspolitik und die Folgen für die Stadtentwicklung.* In: vhw (FW), H. 2 (2006), S. 159-163.

HÄÜBERMANN, H. (2008): *Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation.* In: Huster, E.-H., Boeckh, J. & H. Mogge-Grotjahn (Hrsg.): *Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung.* Springer VS, Wiesbaden, S. 335-349.

HÄUBERMANN, H. & A. KAPPAN (2000): *Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990*. Leske + Budrich, Opladen.

HEEG, S. (2004): *Mobiler Immobilienmarkt? Finanzmarkt und Immobilienökonomie*. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Jg. 48, H. 2, S. 124-137.

HEEG, S. (2009): *Wie Phönix aus der Asche? Immobilienwirtschaftliche Forschung in der Geographie*. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Jg. 53, H. 3, S. 129-137.

HEEG, S. (2013a): *Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen und Folgen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens*. In: sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, Bd. 1, H. 1, S. 75-99.

HEEG, S. (2013b): *Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware*. In: Emanzipation - Zeitschrift für sozialistische Theorie und Praxis, Jg. 3, H. 2, S. 5-20.

HEEG, S. (2015): *Wohnen um jeden Preis: Das Beispiel Frankfurt am Main*. In: Geographische Rundschau, Jg. 67, H. 10, S. 30-34.

HEEG, S. (2016): *Zur Neuordnung des Städtischen im neoliberalen Zeitalter. Eine wissenschaftliche Debatte*. In: Oehler, P., Thomas, N. & M. Drilling (Hrsg.): *Soziale Arbeit in der unternehmerischen Stadt. Kontexte, Programmatiken, Ausblicke*. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 11-22.

HEEG, S. & M. ROSOL (2007): *Neoliberale Stadtpolitik im globalen Kontext. Ein Überblick*. In: Prokla - Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, Jg. 37, Nr. 4, S. 491-509.

HEGEDÜS, J. (2008): *Social housing in transitional countries - the case of Hungary*. In: Scanlon, K. & C. Whitehead (Hrsg.): *Social housing in Europe II - a review of policies and outcomes*. The London School of Economics and Political Science (LSE), London, S. 145-161.

HEITEL, S. (2010): *Stadtrendite durch Wohnungsunternehmen - Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden*. In: Pfnür, A. (Hrsg.): *Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis*, Bd. 22. Forschungscenter betriebliche Immobilienwirtschaft, Darmstadt.

HELD, T. (2011): *Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände - Ausmaß und aktuelle Entwicklung*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 12 (2011), S. 675-682.

HESSE, M. & W. PRECHWINKEL (2009): *Globalisierung der Wohnungswirtschaft. Konfliktpotential zwischen Mieterschaft und internationalen Finanzinvestoren im Zuge der Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen in Berlin*. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Jg. 53, H. 3, S. 156-171.

HILL, E. W., WIAL, H. & H. WOLMAN (2008): *Exploring regional economic resilience*. IURD Working Paper Series, No. 4 (2008), Institute of Urban and Regional Development, UC Berkeley, Berkeley. Im Internet: <http://iurd.berkeley.edu/wp/2008-04.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

HILL, H. (2005): *Urban Governance und lokale Demokratie*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 9/10 (2005), S. 567-577.

HMUCLV (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2015): *Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) vom 21. Dezember 2005 (GVBl. I S. 867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2015 (GVBl. S. 318)*. Wiesbaden. Im Internet: [https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuclv/inge2015\\_konsolidierte\\_fassung.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuclv/inge2015_konsolidierte_fassung.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

HOFFMANN, M. (1973): *Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der DDR*. In: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Jg. 187, H. 6, S. 522-542.

HÖFLER, M. (2016): *Bewältigungskapazität als Bildungsauftrag. Resilienz aus Perspektive der Erwachsenenbildung*. In: Wink, R. (Hrsg.): Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 101-121.

HOHN, U., LÖTSCHER, L. & C.-C. WIEGAND (2006): *Governance - ein Erklärungsansatz für Stadtentwicklungsprozesse*. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 80, H. 1, S. 5-15.

HOLLING, C. S. (1973): *Resilience and stability of ecological systems*. In: Annual Review of Ecology and Systematics, Vol. 4 (1973), S. 1-23.

HOLLING, C. S. (1996): *Engineering resilience versus ecological resilience*. In: Schulze, P. (Hrsg.): Engineering within ecological constraints. National Academy of Engineering, Washington, D.C., S. 31-44.

HOLLING, C. S. (2001): *Understanding the complexity of economic, ecological, and social systems*. In: Ecosystems, Vol. 4, Iss. 5, S. 390-405.

HOLLING, C. S. & L. H. GUNDERSON (2002): *Resilience and adaptive cycles*. In: Gunderson, L. H. & C. S. Holling (Hrsg.): Panarchy. Understanding transformations in human and natural systems. Island Press, Washington/Covelo/London, S. 25-62.

HOLLING, C. S., GUNDERSON, L. H. & G. D. PETERSON (2002): *Sustainability and panarchies*. In: Gunderson, L. H. & C. S. Holling (Hrsg.): Panarchy. Understanding transformations in human and natural systems. Island Press, Washington/Covelo/London, S. 63-102.

HOLM, A. (2005a): *Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbauengesellschaften 1995-2005. Teilstudie 1: Privatisierungschronologie - Berliner Wohnungsbauengesellschaften*. Studie im Auftrag der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus, Berlin.

HOLM, A. (2005b): *Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbauengesellschaften 1995-2005. Teilstudie 2: Entwicklung in Privatisierungsbeständen - Fallbeispiele*. Studie im Auftrag der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus, Berlin.

HOLM, A. (2005c): *Die Bindung an die Kostenmiete wird in Berlin zum Problem. Nach dem Wegfall der Anschlussförderung steigen die Mieten in den öffentlich geförderten Wohnungen.* In: MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V., Nr. 312 (Oktober 2005), S. 10-11. Im Internet: <http://www.bmgev.de/uploads/media/me312heft.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

HOLM, A. (2006): *Häuser, Hartz und Heuschrecken. Die Preispolitik der Finanzinvestoren.* In: MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V., Nr. 319 (Dezember 2006), S. 8-10. Im Internet: <http://www.bmgev.de/uploads/media/me319heft.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

HOLM, A. (2008): *Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes.* In: Gestring, N., Glasauer, H., Hannemann, C., Petrowsky, W. & J. Pohlen (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2006/07 - Arme reiche Stadt.* Verlag Barbara Budrich, Opladen/Farmington Hills, S. 101-108.

HOLM, A. (2010a): *Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten - neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung.* In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 5/6 (2010), S. 391-402.

HOLM, A. (2010b): *Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt am Main.* In: Heeg, S. & R. Pütz (Hrsg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung.* Rhein-Mainische Forschungen, Bd. 129, Frankfurt am Main, S. 39-55.

HOLM, A. (2010c): *Privare heißt Rauben. Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen.* In: *Zeitschrift marxistische Erneuerung*, Jg. 21, H. 83, S. 46-59.

HOLM, A. (2011a): *Wohnungsprivatisierung in Europa. Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden.* In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 12 (2011), S. 683-697.

HOLM, A. (2011b): *Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte.* In: Herrmann, H., Keller, C., Neef, R. & R. Ruhne (Hrsg.): *Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie).* Springer VS, Wiesbaden, S. 213-232.

HOOVER, E. M. & R. VERNON (1959): *Anatomy of a metropolis. The changing distribution of people and jobs within the New York metropolitan region.* Harvard University Press, Cambridge.

HOPFNER, K. & P. ZAKRZEWSKI (2012): *Nachhaltige Quartiersentwicklung im Bestand. Zur Übertragbarkeit von Konzepten nachhaltiger Stadtentwicklung auf Bestandsquartiere.* In: Drilling, M. & O. Schnur (Hrsg.): *Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven.* Springer VS, Wiesbaden, S. 45-67.

HOWOGE (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (2011): *Geschäftsbericht 2010.* Berlin.

HOWOGE (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (2012): *Schön und gut. Nachhaltigkeitsbericht 2011/2012*. Im Internet: [https://www.howoge.de/fileadmin/user\\_upload/Download-Center/Publikationen/HOWOGE-Nachhaltigkeitsbericht-2011-2012-ES-g.pdf](https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/Download-Center/Publikationen/HOWOGE-Nachhaltigkeitsbericht-2011-2012-ES-g.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

HOWOGE (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (2014): *Unsere Stadt bewegt uns. Wir bewegen unsere Stadt. Nachhaltigkeitsbericht 2013/2014 - Jahresbericht 2013*. Im Internet: [http://www.howoge.de/fileadmin/user\\_upload/Download-Center/Nachhaltigkeit/HOWOGE-Nachhaltigkeitsbericht-2013-2014.pdf](http://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/Download-Center/Nachhaltigkeit/HOWOGE-Nachhaltigkeitsbericht-2013-2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

HOWOGE (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (2015): *Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014*. Im Internet: [https://www.howoge.de/fileadmin/user\\_upload/Unternehmen/Konzernabschluss-zum-31-Dezember-2014-und-Konzernlagebericht.pdf](https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Konzernabschluss-zum-31-Dezember-2014-und-Konzernlagebericht.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

HOWOGE (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH) (Hrsg.) (2016): *HOWOGE baut*. Im Internet: <https://www.howoge.de/bauen/howoge-baut.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

HUDSON, R. (2010): *Resilient regions in an uncertain world: wishful thinking or a practical reality*. In: Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, Vol. 3, Iss. 1, S. 11-25.

HUKE-SCHUBERT, B. (1991): „*Verachtet mir das Wünschen nicht!*“ - „*Neue*“ *Wohnungsnot und kommunale Wohnungspolitik*. In: Schubert, D. (Hrsg.): *Sozial Wohnen. Kommunale Wohnungspolitik zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen*. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt, S. 8-17.

HUNGER, B. (2003): *Wo steht der Stadtumbau Ost - und was kann der Westen daraus lernen?* In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 10/11 (2003), S. 647-656.

HUNTER, A. (1979): *The urban neighborhood - its analytical and social contexts*. In: *Urban Affairs Quarterly*, Vol. 14, Iss. 3, S. 267-288.

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2007): *IBB Wohnungsmarktbericht 2006 - Tabellenband*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wbm\\_tabellen\\_2006.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wbm_tabellen_2006.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2009): *IBB Wohnungsmarktbericht 2008 - Tabellenband*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/IBB\\_WBM\\_Tabellenband\\_08.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/IBB_WBM_Tabellenband_08.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2013): *IBB Wohnungsmarktbericht 2012*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarktbericht\\_2012.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarktbericht_2012.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2014): *IBB Wohnungsmarktbericht 2013 - Tabellenband*. Im Internet: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wmb\\_tabellenband\\_2013.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wmb_tabellenband_2013.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2015a): *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*. Im Internet: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2014.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2015b): *IBB Wohnungsmarktbericht 2014 - Tabellenband*. Im Internet: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wmb\\_tabellenband\\_2014.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wmb_tabellenband_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2016a): *IBB Wohnungsmarktbericht 2015*. Im Internet: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2015.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2015.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

IBB (Investitionsbank Berlin) (Hrsg.) (2016b): *IBB Wohnungsmarktbericht 2015 - Tabellenband*. Im Internet: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wmb\\_tabellenband\\_2015.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wmb_tabellenband_2015.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

INNERWINKLER, S. (2010): *Sprachliche Innovation im politischen Diskurs: eine Analyse ausgewählter Beispiele aus dem politischen Diskurs zwischen 2000 und 2006 in Österreich*. Peter Lang, Frankfurt am Main.

IT NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2009): *Voraussetzungen für die Nutzung kleinräumiger Daten des Zensus 2011 - Handlungsleitfaden für die Kommunen*. Düsseldorf. Im Internet: [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsaeetze\\_Archiv/2009\\_NRW\\_Voraussetzung\\_fuer\\_die\\_Nutzung\\_kleinraeumiger\\_Daten\\_des\\_Zensus2011.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsaeetze_Archiv/2009_NRW_Voraussetzung_fuer_die_Nutzung_kleinraeumiger_Daten_des_Zensus2011.pdf?__blob=publicationFile&v=8) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

IVW (Informationsgemeinschaft zur Feststellung der Verbreitung von Werbeträgern e.V.) (Hrsg.) (2013): *IVW Ausweisung Digital-Angebote*. Im Internet: <http://ivwonline.de/ausweisung2/index.php> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

JABAREEN, Y. (2013): *Planning the resilient city: concepts and strategies for coping with climate change and environmental risk*. In: *Cities*, Vol. 31 (2013), S. 220-229.

JACOB, B. (1999): *Wohnungsnot und Wohnungsreform 1899-1933*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 184-193.

JAFFEE, S. R., CASPI, A., MOFFITT, T. E., POLO-TOMÁS, M. & A. TAYLOR (2007): *Individual, family, and neighborhood factors distinguish resilient from non-resilient maltreated children: a cumulative stressors model*. In: *Child Abuse & Neglect*, Vol. 31, Iss. 3, S. 231-253.



JÄGER, M. & S. JÄGER (2007): *Deutungskämpfe - Theorie und Praxis Kritischer Diskursanalyse*. Springer VS, Wiesbaden.

JAKUBOWSKI, P. (2013): *Resilienz - eine zusätzliche Denkfigur für gute Stadtentwicklung*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4 (2013), S. 371-378.

JB HAMBURG (Justizbehörde Hamburg) (Hrsg.) (2012): *Verordnung zur Einrichtung des Innovationsquartiers Steilshoop vom 27. November 2012 auf Grund von § 3 und § 9 Absatz 1 des Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen vom 20. November 2007 (HmbGVBl. S. 393), geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 76, 77)*. In: Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Nr. 46 (04.12.2012). Im Internet: <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-InnQSteilshoopVHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

JENKIS, H. (2000): *Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Widerstreit der Interessen und Meinungen. Eine kommentierte Dokumentation zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes*. In: Eichhorn, P. & G. Püttner (Hrsg.): Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen, Beiheft 26, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden.

JOCHIMSEN, K. (2011): *Gesamtstädtisch denken - In Quartieren handeln*. In: Institut für Raumplanung der TU Dortmund (Hrsg.): Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium: In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet. Dortmund, S. 36-39. Im Internet: [https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In\\_Quartieren\\_denken-Dokumentation.pdf](https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In_Quartieren_denken-Dokumentation.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

JUST, T. (2006): *Deutsche Wohnungen: Warum sie bei internationalen Investoren so begehrt sind*. In: vhw (FW), H. 2 (2006), S. 126-133.

JUST, T. & M. VOIGTLÄNDER (2011): *Zur Rolle der öffentlichen Hand auf dem deutschen Wohnungsmarkt*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 12 (2011), S. 661-673.

KÄMMERER, J. A. (2001): *Privatisierung: Typologie - Determinanten - Rechtspraxis - Folgen*. In: Jus publicum, Bd. 73, Mohr Siebeck, Tübingen.

KATRISHEN, F. A. & N. A. SCORDIS (1998): *Economies of scale in services: a study of multinational insurers*. In: Journal of International Business Studies, Vol. 29, Iss. 2, S. 305-323.

KAUFMANN, K. K. (2014): *Was kommt nach dem Verkauf? Kommunikation und Handeln lokaler Akteure nach der Komplettveräußerung kommunaler Wohnungsbestände*. In: Schnur, O., Drilling, M. & O. Niermann (Hrsg.): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. Springer VS, Wiesbaden, S. 77-101.

KECK, W. & C. MEDER (2016): *Die Rolle des CSR-Managements bei Energiethemen der Wohnungswirtschaft*. In: Hildebrandt, A. & W. Landhäußer (Hrsg.): CSR und Energiewirtschaft. Management-Reihe Corporate Social Responsibility, Springer-Verlag, Berlin/Heidelberg, S. 187-197.

- KEGLER, H. (2015): *Resilienz - neuer Maßstab für Gestaltung und Planen*. In: Garten + Landschaft. Zeitschrift für Landschaftsarchitektur, H. 3 (2015), S. 18-22.
- KEMPER, F.-J. (1998): *Residential segregation and housing in Berlin: changes since unification*. In: GeoJournal, Vol. 46, Iss. 1, S. 17-28.
- KHOLODILIN, K. A., MENSE, A. & C. MICHELSEN (2016): *Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht*. In: DIW-Wochenbericht, Nr. 22/2016, S. 491-499. Im Internet: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/141663/1/860367274.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KIEPE, F. (2007): *Zur Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen für Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung*. In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*, Berlin, S. 41-53. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KIEPE, F., KRAEMER, D. & G. SOMMER (2011): § 58 *Kommunale Wohnungsunternehmen*. In: Mann, T. & G. Püttner (Hrsg.): *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*. Bd. 2: *Kommunale Wirtschaft*. 3., völlig neu bearbeitete Auflage, Springer-Verlag, Berlin/Heidelberg, S. 661-691.
- KITZMANN, R. (2017): *Private versus state-owned housing in Berlin: changing provision of low-income households*. In: Cities, Vol. 61 (2017), S. 1-8.
- KOEPPINGHOFF, S. (2014): *Quartiersentwicklung durch Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen*. In: RaumPlanung, H. 174, S. 16-21.
- KOFNER, S. (2006): *Private equity investment in housing: the case of Germany*. Paper presented at the ENHR conference, Ljubljana. Im Internet: [http://www.hogareal.de/W02\\_Kofner.pdf](http://www.hogareal.de/W02_Kofner.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KOFNER, S. (2012): *Aktuelle Geschäftsmodelle von Finanzinvestoren im Themenfeld Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren*. Gutachten im Auftrag der Enquete-kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW. Düsseldorf. Im Internet: [http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB\\_I/I.1/EK/16.WP/EK\\_I/Gutachten\\_Enquete\\_2011\\_-\\_Endfassung\\_Juli\\_2012\\_Arbeitsstand\\_24.02.2013....pdf](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/16.WP/EK_I/Gutachten_Enquete_2011_-_Endfassung_Juli_2012_Arbeitsstand_24.02.2013....pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KÖHLER, R. (2007): *Wenn der Wachdienst vor dem Schultor steht*. In: Die Welt (Hrsg.): Artikel vom 10.12.2007. Im Internet: <http://www.welt.de/regionales/berlin/article1448326/Wenn-der-Wachdienst-vor-dem-Schultor-steht.html> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).
- KOHN, W. & R. ÖZTÜRK (2013): *Statistik für Ökonomen. Datenanalyse mit R und SPSS*. Springer Gabler, Berlin/Heidelberg.
- KÖNIG, B. (2007): *Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4 (2007), S. 233-240.

KORT-WEIHER, G. (2011): *Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe*. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 12 (2011), S. 653-659.

KRAEMER, D. (2011): *Handeln in Quartieren - Mehrwert für Wohnungswirtschaft, Stadt und Region*. In: Institut für Raumplanung der TU Dortmund (Hrsg.): Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium: In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet. Dortmund, S. 16-19. Im Internet: [https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In\\_Quartieren\\_denken-Dokumentation.pdf](https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In_Quartieren_denken-Dokumentation.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

KREMER-PREIB, U. & H. STOLARZ (2005): *Werkstatt-Wettbewerb Quartier - Dokumentation der ausgezeichneten Beiträge*. Dokumentation im Rahmen des Projekts „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Köln. Im Internet: [http://www.netzwerkkmv.de/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/2005-06-17-werkstattbericht.pdf](http://www.netzwerkkmv.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/2005-06-17-werkstattbericht.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

KREUTZ, S. (2008): *Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen. Eine kritische Betrachtung des Modells der Housing Improvement Districts*. In: RaumPlanung, H. 136, S. 11-15.

KREUTZ, S. (2009): *Private Initiativen zur Stadtentwicklung: Der Beitrag von Urban Improvement Districts für die Quartiersentwicklung*. In: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Stadt- und Quartiersentwicklung. Zukunftsaufgabe partnerschaftlich lösen! Hammonia-Verlag, Hamburg, S. 8-10. Im Internet: [http://www.vnw.de/fileadmin/redakteur/services/sozialmanagement/VNW\\_Stadt-\\_und\\_Quartiersentwicklung\\_2009.pdf](http://www.vnw.de/fileadmin/redakteur/services/sozialmanagement/VNW_Stadt-_und_Quartiersentwicklung_2009.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

KREUTZ, S. (2010a): *BIDs und HIDs - Zur Bedeutung dieser Modelle privater Initiativen für die Quartiersentwicklung und zum Stand der Umsetzung in Deutschland*. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt 2010. Hammonia-Verlag, Hamburg, S. 357-375.

KREUTZ, S. (2010b): *Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop*. In: Die Wohnungswirtschaft, 1/2010, S. 16-17.

KREUTZ, S. (2015): *Polarisierung der Stadtentwicklung durch Urban Improvement Districts? Eine Bilanz*. In: Altrock, U., Kunze, R., Schmitt, G. & D. Schubert (Hrsg.): Über Städtebauförderung hinaus? Jahrbuch Stadterneuerung 2014/15. Verlag Uwe Altrock, Kassel, S. 99-114.

KREUTZ, S. & T. KRÜGER (2008a): *Urban Improvement Districts: Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung*. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen und Institut für Stadt- und Regionalplanung (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Aufwertung im Stadtumbau. Technische Universität Berlin, Berlin, S. 253-273.

KREUTZ, S. & T. KRÜGER (2008b): *Neue Partnerschaften für Wohnquartiere: Housing Improvement Districts*. In: Schmitt, G. & K. Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Rohn, Dortmund, S. 599-611.

- KRONAUER, M. & B. VOGEL (2001): *Erfahrung und Bewältigung von sozialer Ausgrenzung in der Großstadt: Was sind Quartierseffekte, was Lageeffekte?* In: SOFI-Mitteilungen, Nr. 29/2001, S. 45-58. Im Internet: [http://webdoc.sub.gwdg.de/edoc/le/sofi/2001\\_29/kronauer-vogel.pdf](http://webdoc.sub.gwdg.de/edoc/le/sofi/2001_29/kronauer-vogel.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KRÜGER, T., RICHTER, S. & P. STOTZ (2010): *Immobilieeigentümer in der Stadtentwicklung. Ein Blick auf zentrale, aber weithin unbekannte Akteure.* In: RaumPlanung, H. 152, S. 11-15.
- KUHN, G. (1999): *Die Wohnungsbaupolitik in West-Berlin vom qualitativen Ausbau zur Marktregulierung 1969-1989.* In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin.* Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 116-141.
- KÜHNE-BÜNING, L., NORDALM, V. & L. STEVELING (2005): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.* 4., überarbeitete und erweiterte Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main.
- KUHNERT, J. (2016): *Soziale Aufgaben für öffentliche Wohnungsunternehmen. Gesetz erzwingt Neuorientierung der Wohnungsunternehmen von Berlin.* In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 63-68.
- KULKE, E. (2013): *Wirtschaftsgeographie.* 5., aktualisierte Auflage, Ferdinand Schöningh, Paderborn.
- KUNATH, A. (2012): *Exploring the resilience of urban systems: impacts of social change on disaster risk management in shrinking cities.* In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report.* Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 27-33. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KUNSTWELT E.V. (Hrsg.) (2013): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2013/2014 mit Jahresbilanz seit 2011.* Im Internet: [http://www.qm-mehringplatz.de/fileadmin/user\\_upload/IHEK\\_Mehringplatz\\_2013\\_2014.pdf](http://www.qm-mehringplatz.de/fileadmin/user_upload/IHEK_Mehringplatz_2013_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- KUNZE, R. (1993): *Perspektiven! Zum Umgang mit dem Bestand altschuldenbelasteter Wohnbausubstanz in den neuen Ländern.* In: *Die Wohnungswirtschaft*, Jg. 46, H. 7, S. 353-360.
- LAMMERSKITTEN, P. (2007): *Private-Equity-Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln.* In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung,* Berlin, S. 77-104. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- LAMNEK, S. (2010): *Qualitative Sozialforschung.* 5., überarbeitete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim/Basel.

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN (Hrsg.) (2007): *Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006*. Im Internet: [https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa\\_wohnungsmarktbericht\\_2006.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa_wohnungsmarktbericht_2006.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

LANDTAG BAWÜ (Landtag Baden-Württemberg) (Hrsg.) (2014): *Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)*. Landtag von Baden-Württemberg, Drucksache 15/6180, 28.11.2014, Stuttgart. Im Internet: [https://www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/WP15/Drucksachen/6000/15\\_6180\\_D.pdf](https://www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/WP15/Drucksachen/6000/15_6180_D.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

LANDTAG NRW (Landtag Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2012): *Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen sog. neuer Finanzinvestoren*. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, Dortmund. Im Internet: [http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB\\_I/I.1/EK/16.WP/EK\\_I/EQ\\_Endbericht\\_klein.pdf](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/16.WP/EK_I/EQ_Endbericht_klein.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

LANDTAG NRW (Landtag Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2013): *Abschlussbericht der Enquetekommission I in der 16. Wahlperiode. Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW*. Düsseldorf. Im Internet: [http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB\\_I/I.1/EK/16.WP/EK\\_I/LT\\_2013\\_03\\_25\\_Endbericht\\_insgesamt-Druckfassung.pdf](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/16.WP/EK_I/LT_2013_03_25_Endbericht_insgesamt-Druckfassung.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

LANDTAG R-P (Landtag Rheinland-Pfalz) (Hrsg.) (2015): *Landesgesetz über lokale Entwicklungs- und Aufwertungsprojekte (LEAPG) vom 18. August 2015*. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz, Nr. 9 (21.08.2015), S. 197-200. Im Internet: [https://mwvlw.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_4/8403/LEAPG.pdf](https://mwvlw.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_4/8403/LEAPG.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

LANDTAG S-H (Landtag Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2006): *Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz) vom 13. Juli 2006*. Kiel. Im Internet: [https://www.ihk-schleswig-holstein.de/blob/swhihk24/standortpolitik/downloads/stadtentwicklung\\_und\\_marketing/1369186/68aa6e67c4b2c2dc7b007d77eb4109b3/pactgesetz\\_sh-data.pdf](https://www.ihk-schleswig-holstein.de/blob/swhihk24/standortpolitik/downloads/stadtentwicklung_und_marketing/1369186/68aa6e67c4b2c2dc7b007d77eb4109b3/pactgesetz_sh-data.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

LANG, T. (2012): *How do cities and regions adapt to socio-economic crisis? Towards an institutional approach to urban and regional resilience*. In: Raumforschung und Raumordnung, Vol. 70, Iss. 4, S. 285-291.

LAUX, H. D. (2012): *Deutschland im demographischen Wandel. Prozesse, Ursachen, Herausforderungen*. In: Geographische Rundschau, Jg. 64, H. 7/8, S. 38-44.

LEES, L., BUTLER, T. & G. BRIDGE (2012): *Introduction: gentrification, social mix/ing and mixed communities*. In: Bridge, G., Butler, T. & L. Lees (Hrsg.): *Mixed communities. Gentrification by stealth*. The Policy Press, Bristol, S. 1-14.

LEFEBVRE, H. (2012): *Die Produktion des Raums*. In: Dünne, J. & S. Günzel (Hrsg.): *Raumtheorie*. 7. Auflage, Suhrkamp, Frankfurt am Main, S. 330-342.

LEIß, B. (2013): *Deutsche Annington an der Börse. Schön, hier zu wohnen?* In: MieterMagazin - Magazin des Berliner Mieterverein e.V., H. 9 (2013), S. 9. Im Internet: <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/mmo/mietermagazin-0913.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

LEONARD, M. (2004): *Bonding and bridging social capital: reflections from Belfast*. In: Sociology, Vol. 38, Iss. 5, S. 927-944.

LESTER, T. W. & M. T. NGUYEN (2015): *The economic integration of immigrants and regional resilience*. In: Journal of Urban Affairs, Vol. 38, Iss. 1, S. 42-60.

LEVIN-KEITEL, M. & M. SONDERMANN (2012): *Die anpassungsfähige Stadt. Wunsch, Leitbild, Planungspraxis*. In: RaumPlanung, H. 164, S. 8-13.

LICHTENBERGER, E. (1991): *Stadtgeographie. Band 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse*. 2., überarbeitete und erweiterte Auflage, Teubner Verlag, Stuttgart.

LIEBERKNECHT, C. (2016): *Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen*. In: vhw (FWS), H. 2 (2016), S. 78-81.

LIEBMANN, H. (2010): *Vergleich - Strategien der ostdeutschen Bundesländer*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Stadtumbau Ost in Berlin. Eine Zwischenbilanz*. Berlin, S. 38-41. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/Broschuere\\_Fachkonferenz\\_Zwischenbilanz\\_klein.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/Broschuere_Fachkonferenz_Zwischenbilanz_klein.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

LIND, H. & G. BLOMÉ (2012): *Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible?* In: International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 5, Iss. 2, S. 196-210.

LINK, J. (1992): *Normalismus. Konturen eines Konzepts*. In: KultuRRevolution, H. 27, S. 50-70.

LOGAN, J. (1993): *Cycles and trends in the globalization of real estate*. In: Knox, P. L. (Hrsg.): *The restless urban landscape*. Englewood Cliffs, N.J., Prentice Hall, S. 35-54.

LORENZ, D. F. (2013): *The diversity of resilience: contributions from a social science perspective*. In: Natural Hazards, Vol. 67, Iss. 1, S. 7-24.

LORENZ-HENNIG, K. & C. ZANDER (2007): *Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen*. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): *Forschungen*, H. 124, Bonn. Im Internet: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124\\_DL.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft124_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

LUHMANN, N. (1994): *Soziale Systeme. Grundriss einer allgemeinen Theorie*. 4. Auflage, Suhrkamp, Frankfurt am Main.

MARTIN, R. & P. SUNLEY (2006): *Path dependence and regional economic evolution*. In: Journal of Economic Geography, Vol. 6, Iss. 4, S. 395-437.

MAYER, A.-T., SCHWEHR, P. & M. BÜRGIN (2011): *Nachhaltige Quartiersentwicklung: Im Fokus flexibler Strukturen*. Vdf Hochschulverlag, Zürich.

MAYRING, P. (2002): *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. 5., überarbeitete und neu ausgestattete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim/Basel.

MAYRING, P. (2007): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim/Basel.

MAYRING, P. (2010): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 11., aktualisierte und überarbeitete Auflage, Beltz Verlag, Weinheim/Basel.

MCKENZIE, R. (1921): *Neighborhood: a study of local life in the city of Columbus, Ohio. I*. In: American Journal of Sociology, Vol. 27, Iss. 2, S. 145-168.

MDJ SAARLAND (Ministerium der Justiz, Saarland) (Hrsg.) (2015): *Gesetz Nr. 1630 zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung (BIDG) vom 26. September 2007, geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)*. In: Amtsblatt des Saarlands, Teil 1, Nr. 49 (06.12.2007), S. 2242-2246. Im Internet: [http://sl.juris.de/cgi-bin/landesrecht.py?d=http://sl.juris.de/sl/gesamt/BIDG\\_SL.htm#BIDG\\_SL\\_rahmen](http://sl.juris.de/cgi-bin/landesrecht.py?d=http://sl.juris.de/sl/gesamt/BIDG_SL.htm#BIDG_SL_rahmen) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

MEINEL, W. (2011): „Opportunity Fonds“ - Eine Begriffsbestimmung und Einführung in ihre Investitionsstrategie und Organisationsweise. In: Schäfer, J. & G. Conzen (Hrsg.): *Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen*. 2. Auflage, Verlag C. H. Beck, München, S. 227-242.

MENG, X., ROSENTHAL, R. & D. B. RUBIN (1992): *Comparing correlated correlation coefficients*. In: Psychological Bulletin, Vol. 111, Iss. 1, S. 172-175.

MIEG, H. A. & M. NÄF (2005): *Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften. Eine Einführung und Anleitung*. 2. Auflage, Institut für Mensch-Umwelt-Systeme (HES), ETH Zürich, Zürich. Im Internet: [http://www.metropolenforschung.de/download/Mieg\\_Experteninterviews.pdf](http://www.metropolenforschung.de/download/Mieg_Experteninterviews.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

MIK NRW (Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2008): *Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008*. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 19 (20. Juni 2008), S. 474-477. Im Internet: <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/isg-gesetz/ISG-Gesetz.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

MOSER, S. (2015): *Quartiersmanagement in der neoliberalen Stadt*. In: vhw (FWS), H. 6 (2015), S. 307-309.

MÜLLER, A. & G. SPARS (2012): *Auswirkungen von Wohnungsverkäufen auf die Stadtentwicklung*. In: vhw (FWS), H. 6 (2012), S. 329-332.

MÜLLER, S. (2012): *Wie Wohnen prekär wird. Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV*. sfs Beiträge aus der Forschung, Bd. 181, Dortmund. Im Internet: [http://www.kowa.sfs.tu-dortmund.de/cms/Medienpool/files\\_fairstattprekaer/Prekaeres\\_Wohnen.pdf](http://www.kowa.sfs.tu-dortmund.de/cms/Medienpool/files_fairstattprekaer/Prekaeres_Wohnen.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

MÜNTEFERING, F. (2005): *Freiheit und Verantwortung*. Rede bei einer Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 19. November 2004 in Berlin. Im Internet: [www.franz-muntefering.de/reden/pdf/19.11.04.pdf](http://www.franz-muntefering.de/reden/pdf/19.11.04.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

MURIE, A. (2008): *Social housing privatisation in England*. In: Scanlon, K. & C. Whitehead (Hrsg.): *Social housing in Europe II - a review of policies and outcomes*. The London School of Economics and Political Science (LSE), London, S. 241-259.

NAGLER, M. (2007): *Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtpolitischen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBA Dresden)*. Magisterarbeit an der HTWK Leipzig. Im Internet: [http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBA\\_Nagler\\_Mike\\_Magisterarbeit\\_HTWK\\_Leipzig.pdf](http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBA_Nagler_Mike_Magisterarbeit_HTWK_Leipzig.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

NASH, J. K. & G. L. BOWEN (1999): *Perceived crime and informal social control in the neighborhood as a context for adolescent behavior: a risk and resilience perspective*. In: *Social Work Research*, Vol. 23, Iss. 3, S. 171-186.

NAUBREIT, P. (2010): *Harmonisierung der internationalen Immobilienmärkte und Folgen für die Immobilienbewertung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 5/6 (2007), S. 365-376.

NENTWIG, W., BACHER, S. & R. BRANDL (2017): *Ökologie kompakt*. 4., korrigierte Auflage, Springer Spektrum, Wiesbaden.

NEUBAUKOMPASS (neubau kompass AG) (Hrsg.) (2016): *Neubau-Immobilien in Berlin*. Im Internet: <http://berlin.neubaukompass.de/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

NEWMAN, O. (1995): *Defensible space: a new physical planning tool for urban revitalization*. In: *Journal of the American Planning Association*, Vol. 61, Iss. 2, S. 149-155.

NIERMANN, O. & K. JOCHIMSEN (2014): *Die Internationalisierung der Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und die politischen Folgen*. In: Schnur, O., Drilling, M. & O. Niermann (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Springer VS, Wiesbaden, S. 47-64.

NIERMANN, O., SCHNUR, O. & M. DRILLING (2014): *Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft - eine Einführung*. In: Schnur, O., Drilling, M. & O. Niermann (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Springer VS, Wiesbaden, S. 11-32.

NIESZERY, A. (2008): *Class, race, gender... neighbourhood? Zur Bedeutung von Quartierseffekten in der europäischen Stadtforschung*. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. Springer VS, Wiesbaden, S. 107-126.



- NIESZERY, A. (2014): *Class, race, gender... neighbourhood? Zur Bedeutung von Quartierseffekten in der europäischen Stadtforschung*. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage, Springer VS, Wiesbaden, S. 135-155.
- NIEVERGELT, B. (1990): *Ökologische Strategien als Hilfe für das Verständnis von Umweltproblemen bei Tier und Mensch*. In: Vierteljahrsschrift der Naturforschenden Gesellschaft in Zürich, Jg. 135, H. 1, S. 31-46.
- NORRIS, F. H., STEVENS, S. P., PFEFFERBAUM, B., WYCHE, K. F. & R. L. PFEFFERBAUM (2008): *Community resilience as a metaphor, theory, set of capacities, and strategy for disaster readiness*. In: *American Journal of Community Psychology*, Vol. 41, Iss. 1, S. 127-150.
- NUTZ, M. (2006): *Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung*. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde*, Bd. 80, H. 3, S. 257-274.
- OAKTREE (Oaktree Capital Management) (Hrsg.) (2016): *Real estate opportunities*. Im Internet: <https://www.oaktreecapital.com/strategies/real-estate/real-estate-opportunities> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- OEHLER, P. & M. DRILLING (2010): *Quartier*. In: Reutlinger, C., Fritsche, C. & E. Lingg (Hrsg.): *Raumwissenschaftliche Basics: Eine Einführung für die Soziale Arbeit*. Springer VS, Wiesbaden, S. 201-209.
- OFFE, C. (2001): *Wie können wir unseren Mitbürgern vertrauen?* In: Hartmann, M. & C. Offe (Hrsg.): *Vertrauen - Die Grundlage des sozialen Zusammenhalts*. Campus Verlag, Frankfurt am Main/New York, S. 241-294.
- OLAZABAL, M., CHELLERI, L. & J. J. WATERS (2012): *Why urban resilience?* In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report*. Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 7-18. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- OLK, T. & T. STIMPEL (2012): *Kommunale Bildungslandschaften vor Ort. Bildungspolitische Reformpotenziale durch Kooperation und Vernetzung formeller und informeller Lernorte*. In: vhw (FWS), H. 3 (2012), S. 135-142.
- PARK, R. E. (1915): *The city: suggestions for the investigation of human behavior in the city environment*. In: *American Journal of Sociology*, Vol. 20, Iss. 5, S. 577-612.
- PASSE, U. (1994): *Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Ost-Berlin seit 1945*. In: Dörhöfer, K. (Hrsg.): *Wohnkultur und Plattenbau: Beispiele aus Berlin und Budapest*. Dietrich Reimer Verlag, Berlin, S. 33-53.
- PAUL, U. (1996): *Senat will 300 Millionen Mark einnehmen. Mieterverein warnt vor Verkauf von Wohnungen*. In: *Berliner Zeitung* (Hrsg.): Artikel vom 22.08.1996. Im Internet: <http://www.berliner-zeitung.de/archiv/senat-will-300-millionen-mark-einnehmen-mieterverein-warnt-vor-verkauf-von-wohnungen,10810590,9169430.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

- PECK, J. & A. TICKELL (2002): *Neoliberalizing space*. In: *Antipode*, Vol. 34, Iss. 3, S. 380-404.
- PELZETER, A. (2006): *Lebenszykluskosten von Immobilien*. In: Schulte, K.-W. & S. Bone-Winkel (Hrsg.): *Schriften zur Immobilienökonomie*, Bd. 36, European Business School, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.
- PENDALL, R., FOSTER, K. A. & M. COWELL (2010): *Resilience and regions: building understanding of the metaphor*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 71-84.
- PICKETT, S. T. A., CADENASSO, M. L. & J. M. GROVE (2004): *Resilient cities: meaning, models, and metaphor for integrating the ecological, socio-economic, and planning realms*. In: *Landscape and Urban Planning*, Vol. 69, Iss. 4, S. 369-384.
- PIKE, A., DAWLEY, S. & J. TOMANEY (2010): *Resilience, adaptation and adaptability*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 59-70.
- PLANERGEMEINSCHAFT KOHLBRENNER (Planergemeinschaft Kohlbrenner eG) (Hrsg.) (2014): *Falkenhagener Feld. Netzwerk Wohnungsunternehmen - Standortmarketing*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (Hrsg.): *Fördergebiete und Projekte - Stadtumbau West*. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Netzwerk-Wohnungsunternehmen-PDF.7065.0.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).
- PLATTNER, D. (2008): *Wie verändern neue Anbieterstrukturen den Wohnungsmarkt*. In: *Mittelstands- und Strukturpolitik*, Nr. 40, S. 114-151. Im Internet: <https://www.kfw.de/PDF/KfW-Research/Economic-Research/Publikationsarchiv/Mittelstands-und-Strukturpolitik/Bauen-und-Wohnen/PDF-Dokumente/40-5-Neue-Anbieterstrukturen.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- PLESSE, H. (1999): *Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. Wirtschaftspolitische Ziele und Umsetzungsmöglichkeiten von Wohnungsverkäufen an Mieter unter den Rahmenbedingungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes*. Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung, Bd. 27, Duncker und Humblot, Berlin.
- PONS (Hrsg.) (2016): *PONS Online-Wörterbuch*. Im Internet: <http://de.pons.com/> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).
- PORTZ, N., LÜDTKE, C. & A. KRÜGER (2007): *Privatisierung kommunaler Wohnungen. Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten*. In: Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.): *DStGB Dokumentation*, No. 70. Im Internet: [http://www.hogareal.de/Priv\\_Wohnungen-doku70.pdf](http://www.hogareal.de/Priv_Wohnungen-doku70.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).
- PREY, G. & A. VOLLMER (2009): *Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilien-eigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften*. In: Drilling, M. & O. Schnur (Hrsg.): *Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen*. Springer VS, Wiesbaden, S. 229-246.

PROQUARTIER (ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH) (Hrsg.) (2016a): *Finanzielle Unterstützung für Stadtteilprojekte*. Im Internet: <http://www.mitte-steilshoop.de/aktionen/mitte-steilshoop-fonds/> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

PROQUARTIER (ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH) (Hrsg.) (2016b): *Beteiligte bei Mitte-Steilshoop*. Im Internet: <http://www.mitte-steilshoop.de/innovationsquartier/beteiligte/> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

PUTNAM, R. D. (2000): *Niedergang des sozialen Kapitals. Warum kleine Netzwerke wichtig sind für Staat, Wirtschaft und Gesellschaft*. In: Dettling, W. (Hrsg.): *Denken, Handeln, Gestalten. Neue Perspektiven für Wirtschaft und Gesellschaft. Ein Symposium der DG Bank. Edition Politeia, Frankfurt am Main, S. 77-97.*

PUTNAM, R. D. & K. A. GOSS (2002): *Introduction*. In: Putnam, R. D. (Hrsg.): *Democracies in flux. The evolution of social capital in contemporary society*. Oxford University Press, Oxford/New York, S. 3-19.

PÜTZ, R., STEIN, C., MICHEL, D. & G. GLASZE (2013): *Business Improvement Districts in Deutschland - Kontextualisierung einer „mobile policy“*. In: *Geographische Zeitschrift*, Bd. 101, H. 2, S. 82-100.

RIETDORF, W., LIEBMANN, H. & C. HALLER (2001): *Schrumpfende Städte - verlassene Grosssiedlungen? Stadtstrukturelle Bedeutung und Probleme von Grosswohnsiedlungen*. In: *disP - The Planning Review*, Vol. 37, Iss. 146, S. 4-12.

RIPS, F.-G. (2007): *Rolle und Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Sicht des deutschen Mieterbundes*. In: Steinert, J. (Hrsg.): *Kommunale Wohnungsunternehmen - Tafelsilber oder Saatkartoffeln? Positionen des Arbeitskreises Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Friedrich-Ebert-Stiftung*, Berlin, S. 9-25. Im Internet: [library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf](http://library.fes.de/pdf-files/stabsabteilung/04267.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

ROCKEFELLER FOUNDATION (Hrsg.) (2016): *100 resilient cities*. Im Internet: [http://www.100resilientcities.org/#/-/\\_/](http://www.100resilientcities.org/#/-/_/) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

ROSE, A. (2007): *Economic resilience to natural and man-made disasters: multidisciplinary origins and contextual dimensions*. In: *Environmental Hazards*, Vol. 7, Iss. 4, S. 383-398.

ROTTKE, N. B. (2004): *Investitionen mit Real Estate Private Equity. Herleitung eines anreizkompatiblen Beteiligungsmodells unter Berücksichtigung der Transaktionskosten- und Agency-Theorie*. In: Schulte, K.-W. & S. Bone-Winkel (Hrsg.): *Schriften zur Immobilienökonomie*, Bd. 29, European Business School, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.

ROTTKE, N. B. (2006): *Bedeutung von Real Estate Private Equity für Deutschland*. In: Rottke, N. B. & D. W. Rebitzer (Hrsg.): *Handbuch Real Estate Private Equity*. Immobilien Manager Verlag, Köln, S. 33-50.

RUTTER, M. (2006): *Implications of resilience concepts for scientific understanding*. In: *Annals of the New York Academy of Sciences*, Vol. 1094 (2006), S. 1-12.

S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH) (Hrsg.) (2009): *Stadtumbau West im Märkischen Viertel. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Kurzfassung*. Im Internet:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/user\\_upload/Dokumentation/Projektdokumentation/Reinickendorf/FG\\_Maerkisches\\_Viertel/PDF/insek\\_mv\\_kurzfassung\\_2009\\_02\\_23.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/user_upload/Dokumentation/Projektdokumentation/Reinickendorf/FG_Maerkisches_Viertel/PDF/insek_mv_kurzfassung_2009_02_23.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH) (Hrsg.) (2013): *Quartiersmanagement Brunnenviertel-Ackerstraße. Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2013/2014*. Im Internet: [http://www.brunnenviertel-ackerstrasse.de/sites/default/files/pictures/service/download/ihek/IHEK\\_2013\\_Internet.pdf](http://www.brunnenviertel-ackerstrasse.de/sites/default/files/pictures/service/download/ihek/IHEK_2013_Internet.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH) (Hrsg.) (2016): *Märkisches Viertel. Quartiersbeiratsverfahren - Bewohner und Akteure als Experten vor Ort*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (Hrsg.): Fördergebiete und Projekte - Stadtumbau West. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Quartiersbeiratsverfahren-PDF.6097.0.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH) & FiPP (FiPP e.V. Fortbildungsinstitut für die pädagogische Praxis) (Hrsg.) (2013): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept. Quartiersmanagement Lipschitzallee/Gropiusstadt*. Im Internet: [http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Bilder\\_2013/News\\_2013/News\\_2013\\_2/Iheks/IHEK\\_Gropiusstadt\\_2013-2014.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Bilder_2013/News_2013/News_2013_2/Iheks/IHEK_Gropiusstadt_2013-2014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SACHS, M. (1991): *Chancen für die Erhaltung kommunaler Wohnungsbestände*. In: Schubert, D. (Hrsg.): Sozial Wohnen. Kommunale Wohnungspolitik zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt, S. 144-152.

SÄCHSISCHER LANDTAG (Hrsg.) (2012): *Sächsisches Gesetz zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Sächsisches BID-Gesetz - SächsBIDG) vom 12. Juli 2012*. Dresden. Im Internet: [http://www.leipzig.ihk.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/SOP/Regional-\\_und\\_Stadtentwicklung/Business\\_Improvement\\_Districts/2012-07-12\\_SaechsBIDG.pdf](http://www.leipzig.ihk.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/SOP/Regional-_und_Stadtentwicklung/Business_Improvement_Districts/2012-07-12_SaechsBIDG.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

SACKMANN, R., HARM, K. & T. JAECK (2012): *Slumlords heute? Zu einem problematischen Aspekt der gesellschaftlichen Einbettung von Teilwohnungsmärkten*. In: Haug, P., Rosenfeld, M. T. W. & D. Weiß (Hrsg.): Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. IWH-Sonderheft, 3/2012, Halle (Saale), S. 117-135. Im Internet: [https://www.econstor.eu/bitstream/10419/140933/1/SH\\_12-3.pdf](https://www.econstor.eu/bitstream/10419/140933/1/SH_12-3.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SANDBERG, B. (2011): *Einführung - Corporate Social Responsibility (CSR) als Gegenstand der Öffentlichen Betriebswirtschaftslehre*. In: Sandberg, B. & K. Lederer (Hrsg.): Corporate Social Responsibility in kommunalen Unternehmen. Springer VS, Wiesbaden, S. 11-29.

SANDER, B. (1994): *Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung*. Kieler Diskussionsbeiträge, Nr. 224/225, Kiel. Im Internet: <http://www.econstor.eu/bitstream/10419/791/1/147819075.PDF> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SANDER, B. (1998): *Strategisches Nachverhandeln zur Lösung von Anreizproblemen in unvollständigen Verträgen am Beispiel der Wohnungsprivatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz*. Kiel Working Paper, Nr. 901, Kiel. Im Internet: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/2244/1/268012466.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SAUTTER, H. (2005): *Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte*. In: Institut für Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfe in Wohnungsnotfällen“. Darmstadt. Im Internet: [http://www.iwu.de/forschde/dateien/FV\\_AS2\\_Bericht.pdf](http://www.iwu.de/forschde/dateien/FV_AS2_Bericht.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SAUTTER, H. (2009): *Veränderung des Wohnungsmarktes aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive*. In: Heeg, S. & R. Pütz (Hrsg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung*. Rhein-Mainische Forschungen, Bd. 129, Frankfurt am Main, S. 57-65.

SCHÄCHE, W. (1999): *Stadtplanung und Wohnungsbau während der nationalsozialistischen Herrschaft: Zwischen Kriegsvorbereitung und ‚totalem Krieg‘*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 194-207.

SCHARMANSKI, A. (2007): *Aus Immobilien werden Mobilien*. In: *Geographische Rundschau*, Jg. 59, H. 9, S. 56-63.

SCHARMANSKI, A. & E. KORINKE (2010): *Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte - ein einführender Überblick*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 5/6 (2010), S. 325-339.

SCHARTE, B. & K. THOMA (2016): *Resilienz - Ingenieurwissenschaftliche Perspektive*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung. Studien zur Resilienzforschung*. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 123-150.

SCHIEK, M. (2016): *Corporate Regional Responsibility - Warum engagieren sich Unternehmen gemeinsam für ihre Region? Motive der kollektiven regionalen Verantwortungsübernahme von Unternehmen an den Beispielen des Initiativkreises Ruhr und der Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain*. In: *Standort - Zeitschrift für Angewandte Geographie*, Vol. 40, Iss. 1, S. 19-24.

SCHIERBAUM, C. (2014): *Wohnungswirtschaft im Wandel. Die Auswirkungen der Privatisierung durch Bestandsverkäufe städtischer Wohnungsbaugesellschaften auf die Quartiersentwicklung am Beispiel der High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln*. Masterarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin (unveröffentlicht), Berlin.

SCHLÄGER-ZIRLIK, P. (2003): *Der Ansatz der Lernenden Region in der Stadt- und Regionalentwicklung - dargestellt am Beispiel der Übertragung des Stadtmarketinggedankens auf ausgewählte Städte in Transformationsländern*. Dissertation, Bayreuth. Im Internet: [https://epub.uni-bayreuth.de/1001/1/diss\\_version\\_dekanat-cd-1.pdf](https://epub.uni-bayreuth.de/1001/1/diss_version_dekanat-cd-1.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

SCHMIDT, G. (2014): *Einführung: Urban Governance, zivilgesellschaftliche Partizipation und Demokratie*. In: Schmidt, G. (Hrsg.): *Urban Governance zwischen Inklusion und Effektivität. Lokale Partnerschaften in New Labours integrierter Stadtteilentwicklung. Bürgergesellschaft und Demokratie*, Vol. 40, Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 13-26.

SCHMIDT, H. & M. VOLLMER (2012): *Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!? Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer*. In: *RaumPlanung*, H. 164, S. 19-23.

SCHMIDT, J. A. & C. WALLOTH (2012): *Die Stadt als komplexes System. Urbane Anpassungsfähigkeit und Resilienz*. In: *RaumPlanung*, H. 164, S. 14-18.

SCHMITT, G. (2003): „Denn wohnen muss der Mensch...“ *Kommunale Wohnungsunternehmen - Bestandsaufnahme und Perspektive*. In: Arbeitskreis Stadterneuerung der deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): *Jahrbuch Stadterneuerung 2003*, Berlin, S. 51-66.

SCHMOLKE, K. U. (2007): *Institutionelle Anleger und Corporate Governance - Traditionelle institutionelle Investoren vs. Hedgefonds*. In: *Zeitschrift für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht*, Bd. 36, H. 5, S. 701-744.

SCHNELL, R., HILL, P. B. & E. ESSER (1993): *Methoden in der empirischen Sozialforschung*. 4., überarbeitete Auflage, R. Oldenbourg Verlag, München.

SCHNUR, O. (2005): *Exploring social capital as an urban neighborhood resource: empirical findings and strategic conclusions of a case study in Berlin-Moabit*. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 96, Iss. 5, S. 488-505.

SCHNUR, O. (2010): *Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren. Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen*. Springer VS, Wiesbaden.

SCHNUR, O. (2012): *Nachbarschaft und Quartier*. In: Eckardt, F. (Hrsg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Springer VS, Wiesbaden, S. 449-474.

SCHNUR, O. (2013): *Resiliente Quartiersentwicklung? Eine Annäherung über das Panarchie-Modell adaptiver Zyklen*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 4 (2013), S. 337-350.

SCHNUR, O. (2014): *Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven*. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage, Springer VS, Wiesbaden, S. 21-56.

SCHNUR, O. (2015): *Zwischen Quartiersmanagement und Aufwertung - Ambivalenzen sozialer Stadtentwicklungspolitik*. In: *vhw (FWS)*, H. 6 (2015), S. 289-294.

SCHNUR, O. & M. DRILLING (2009): *Governance - ein neues Zauberwort auch für die Quartiersentwicklung?* In: Drilling, M. & O. Schnur (Hrsg.): *Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen*. Springer VS, Wiesbaden, S. 11-26.

SCHNUR, O. & I. MARKUS (2010): *Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends - Ergebnisse einer Delphi-Studie*. In: *Raumforschung und Raumordnung*, Vol. 68, Iss. 3, S. 181-194.

SCHRECK, P. (2011): *Ökonomische Corporate Social Responsibility Forschung - Konzeptionalisierung und kritische Analyse ihrer Bedeutung für die Unternehmensethik*. In: *Zeitschrift für Betriebswirtschaft*, Vol. 81, Iss. 7, S. 745-769.

SCHROER, M. (2017): *Soziologische Theorien. Von den Klassikern bis zur Gegenwart*. Wilhelm Fink Verlag, Paderborn.

SCHUBERT, D. (1991): *Kommunale Wohnungspolitik - „Lückenbüßer“ oder „Reformchance“?* In: Schubert, D. (Hrsg.): *Sozial Wohnen. Kommunale Wohnungspolitik zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen*. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt, S. 20-35.

SCHULZ, M. (1991): *Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft - das Beispiel von Ostberlin*. In: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österreichische Akademie der Wissenschaften (Hrsg.): *ISR-Forschungsberichte*, H. 3, Wien.

SCHUMPETER, J. A. (1950): *Capitalism, socialism and democracy*. 3. Auflage, Harper & Brothers, New York.

SCHWALBACH, J., SCHWERK, A. & D. SMUDA (2006): *Stadttrendite - der Wert eines Unternehmens für die Stadt*. In: *vhw (FW)*, H. 6 (2006), S. 381-386.

SCHWARZENDAHL, G. (2014): *Stadtweiterentwicklung bei stagnierender Nachfrage. Stadtbau zwischen Abriss und Aufwertung in Halle (Saale)*. In: *vhw (FWS)*, H. 4 (2014), S. 201-205.

SCHWIRIAN, K. P. (1983): *Models of neighborhood change*. In: *Annual Review of Sociology*, Vol. 9, Iss. 1, S. 83-102.

SEIFERT, R. & A. MÜLLER (2016): *Warum eine neue Wohnungsbaugesellschaft für Dresden eine gute Idee ist*. In: *vhw (FWS)*, H. 2 (2016), S. 58-62.

SELLE, K. (2013): *Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte*. Rohn-Verlag, Detmold.

SENATSKANZLEI BERLIN (Hrsg.) (2015): *Senat legt Entwurf des Wohnraumversorgungsgesetzes vor*. Pressemitteilung vom 15.09.2015. Im Internet: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2015/pressemitteilung.364922.php> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENATSKANZLEI BERLIN (Hrsg.) (2016): *Berliner Bezirke*. Im Internet: <https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/wirtschaft/strukturwandel-und-moderne-verwaltung/berliner-bezirke/> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENATSKANZLEI BREMEN (Hrsg.) (2006): *Bremisches Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren*. In: Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 41 (27. Juli 2006), S. 350-353. Im Internet: [http://www.wirtschaft.bremen.de/sixcms/media.php/13/Gesetzblatt%20Nr.%2041\\_2006%20St%E4rkung%20von%20Einzelhandls-%20und%20DienstleistZentren.pdf](http://www.wirtschaft.bremen.de/sixcms/media.php/13/Gesetzblatt%20Nr.%2041_2006%20St%E4rkung%20von%20Einzelhandls-%20und%20DienstleistZentren.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2014): *Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz - BIG) vom 24. Oktober 2014*. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 70, Nr. 25, S. 378-381. Im Internet: [hbb.lepus.uberspace.de/files/pdf/glossar/Berliner%20BIG-Gesetz%202014.pdf](http://www.uberspace.de/files/pdf/glossar/Berliner%20BIG-Gesetz%202014.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2015a): *Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015*. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 71, Nr. 25, S. 422-426. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/gvbl\\_71-25\\_c\\_wolter-kluever.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/gvbl_71-25_c_wolter-kluever.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENJUV (Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz, Berlin) (Hrsg.) (2015b): *Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015*. In: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jg. 71, Nr. 9, S. 101. Im Internet: [www.wkdis.de/downloads/gvbl/zugang/2015/09-15-s93-s104-12052015.pdf](http://www.wkdis.de/downloads/gvbl/zugang/2015/09-15-s93-s104-12052015.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2004a): *Der Berliner Wohnungsmarkt - Bericht 2003*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarkt\\_bericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarkt_bericht.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2004b): *Der Berliner Wohnungsmarkt - Tabellenband 2003*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarkt\\_tabellen.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarkt_tabellen.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2007): *Housing estates in the Berlin Modern Style. Nomination for inscription on the UNESCO world heritage list*. Berlin. Im Internet: [whc.unesco.org/uploads/nominations/1239.pdf](http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1239.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2008): *Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung - auf dem Weg zu einer integrierten Stadt(teil)entwicklung in Berlin. Ergebnisbericht März 2008*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale\\_stadt/sozialraumorientierung/download/ergebnisbericht\\_sozstadteilentw\\_2008.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/sozialraumorientierung/download/ergebnisbericht_sozstadteilentw_2008.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).



SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2010): *Das Berliner Quartiersmanagement. Informationen zum Programm „Soziale Stadt“*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/qm\\_broschue\\_re\\_de.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/qm_broschue_re_de.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADT (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin) (Hrsg.) (2011): *Flächennutzung und Stadtstruktur. Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes 2010*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/download/Nutzungen\\_Stadtstruktur\\_2010.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/download/Nutzungen_Stadtstruktur_2010.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2011a): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011. Fortschreibung für den Zeitraum 2009-2010*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2011/MonitoringSozialeStadtentwicklung2011.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2011/MonitoringSozialeStadtentwicklung2011.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2011b): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011. Statusindikatoren auf Ebene der Planungsräume am 31.12.2010*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2011/tab/2.1.Statusindikatoren2010\\_Planungsraeume.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2011/tab/2.1.Statusindikatoren2010_Planungsraeume.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2012): *Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin. Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/buendnis\\_wohnen\\_broschuere.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/buendnis_wohnen_broschuere.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2013a): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2013*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2013/MSS2013\\_Endbericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2013/MSS2013_Endbericht.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2013b): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013. Index-Indikatoren nach Status und Dynamik - Anteilswerte - auf Ebene der Planungsräume 2012*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2013/tab/2.1.IndexInd\\_Anteile\\_PLR\\_MSS2013.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2013/tab/2.1.IndexInd_Anteile_PLR_MSS2013.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2014a): *Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step\\_wohnen\\_2025\\_bericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step_wohnen_2025_bericht.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2014b): *Soziale Stadt Berlin. Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagements*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden\\_soziale\\_stadt\\_02\\_12\\_2014.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2015): *Das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz. Leitfaden für öffentliche und private Akteure*. Im Internet: [stadtentwicklung.berlin.de/planen/foren\\_initiativen/big/download/00\\_leitfaden.pdf](http://stadtentwicklung.berlin.de/planen/foren_initiativen/big/download/00_leitfaden.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTUM (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin) (Hrsg.) (2016): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2015/MonitoringSozialeStadtentwicklung2015.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2015/MonitoringSozialeStadtentwicklung2015.pdf) (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016a): *Soziale Stadt, Quartiersmanagement - Karte der Gebiete*. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/de/karte.shtml> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016b): *Sozialer Wohnungsbau. Wegfall der Anschlussförderung*. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/index.shtml> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016c): *Adressen*. Im Internet: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/service/adressen.html#c3545> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016d): *Quartiersfonds*. Im Internet: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/quartiersmanagement-in-der-praxis/quartiersfonds.html> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016e): *Die Fördergebiete der Programme Stadtumbau Ost und West in Berlin*. Im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Foerdergebiete-und-Projekte.1.0.html> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SENSTADTWO (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin) (Hrsg.) (2016f): *Umweltatlas Berlin. 06.07 Stadtstruktur/06.08 Stadtstruktur - differenziert (Ausgabe 2011)*. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/dd607\\_07.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/dd607_07.htm) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

SEWING, W. & C. HANNEMANN (1999): *Wiederaufbau in der ‚Viersektorenstadt‘ 1945-1957*. In: Arbeitsgemeinschaft der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und der Investitionsbank Berlin (Hrsg.): *Wohnen in Berlin. 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. Edition StadtBauKunst, Berlin, S. 208-221.

SHERRIEB, K., NORRIS, F. H. & S. GALEA (2010): *Measuring capacities for community resilience*. In: *Social Indicators Research*, Vol. 99, Iss. 2, S. 227-247.

SHUMOW, L., VANDELL, D. L. & J. POSNER (1999): *Risk and resilience in the urban neighborhood: predictors of academic performance among low-income elementary school children*. In: Merrill-Palmer Quarterly, Vol. 45, Iss. 2, S. 309-331.

SIMMIE, J. & R. MARTIN (2010): *The economic resilience of regions: towards an evolutionary approach*. In: Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, Vol. 3, Iss. 1, S. 27-43.

SMITH, B. W., DALEN, J., WIGGINS, K., TOOLEY, E., CHRISTOPHER, P. & J. BERNARD (2008): *The brief resilience scale: assessing the ability to bounce back*. In: International Journal of Behavioral Medicine, Vol. 15, Iss. 3, S. 194-200.

SOLIDARITÄT (Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG) (Hrsg.) (2016): *Unsere Wohnanlagen*. Im Internet: <http://wg-solidaritaet.de/wohnen/wohngebiete/> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

SPARS, G. & M. VOIGTLÄNDER (2015): *Regionale Wohnungsmärkte zwischen Schrumpfung und Wachstum*. In: vhw (FWS), H. 3 (2015), S. 136-140.

SPIEGEL, E. (2001): *Soziale Stabilisierung durch soziale Mischung*. In: vhw (FWS), H. 2 (2001), S. 75-80.

STADT UND LAND (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) (Hrsg.) (2012): *Geschäftsbericht 2011*. Im Internet: <https://www.stadtundland.de/download/226.pdf> (Letzter Zugriff: 30.12.2016).

STADT UND LAND (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) (Hrsg.) (2013): *Geschäftsbericht 2012*. Im Internet: <https://www.stadtundland.de/download/227.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

STADT UND LAND (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) (Hrsg.) (2014): *Geschäftsbericht 2013*. Im Internet: <https://www.stadtundland.de/download/228.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

STADT UND LAND (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) (Hrsg.) (2015): *Geschäftsbericht 2014*. Im Internet: <https://www.stadtundland.de/download/582.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

STADT UND LAND (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) (Hrsg.) (2016): *Chronik der STADT UND LAND*. Im Internet: <https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Unternehmensportraet.php> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

STEINFÜHRER, A. (2002): *Selbstbilder von Wohngebieten und ihre Projektion in die Zukunft*. In: Deilmann, C. (Hrsg.): *Zukunft - Wohngebiet: Entwicklungslinien für städtische Teilräume*. VWF-Verlag, Berlin, S. 3-20.

STEINMETZ, F. (2003): *Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume. Eine Analyse im Kontext europäischer Privatisierungsprogramme*. Cuvillier-Verlag, Göttingen.

STEPHENS, M., ELSINGA, M. & T. KNORR-SIEDOW (2008): *The privatization of social housing: three different pathways*. In: Scanlon, K. & C. Whitehead (Hrsg.): *Social housing in Europe II - a review of policies and outcomes*. The London School of Economics and Political Science (LSE), London, S. 105-129.

STEVENS, M. R., BERKE, P. R. & Y. SONG (2010): *Creating disaster-resilient communities: evaluating the promise and performance of new urbanism*. In: *Landscape and Urban Planning*, Vol. 94, Iss. 2, S. 105-115.

STIER, D. P. (2006): *Die Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus bei der Immobilienbewertung mit DCF-Verfahren*. In: *Controlling & Management*, Jg. 50, H. 6, S. 360-366.

STUMPP, E.-M. (2013): *New in town? On resilience and „Resilient Cities“*. In: *Cities*, Vol. 32 (2013), S. 164-166.

SUTTERLÜTY, F. (2006): *Dynamik der Gewalt. Wie Ohnmachtsgefühle sich in einen Macht-rausch verkehren können. Der Fall der Neuköllner Rütli-Schule*. In: *Zeit-Online* (Hrsg.): Artikel vom 06.04.2006. Im Internet: <http://www.zeit.de/2006/15/Gewalt> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

SWANSTROM, T. (2008): *Regional resilience: a critical examination of the ecological framework*. IURD Working Paper Series, No. 7 (2008), Institute of Urban and Regional Development, UC Berkeley, Berkeley. Im Internet: <http://iurd.berkeley.edu/wp/2008-07.pdf> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

TAYLOR, R. (1990): *Interpretation of the correlation coefficient: a basic review*. In: *Journal of Diagnostic Medical Sonography*, Vol. 6, Iss. 1, S. 35-39.

THIERSTEIN, A. (2002): *Von der Raumordnung zur Raumentwicklung. Modeerscheinung oder Ausdruck neuer Akteure und Trends*. In: *disP - The Planning Review*, Vol. 38, Iss. 148, S. 10-18.

THOMI, W. & R. WERNER (2001): *Regionale Innovationssysteme - Zur territorialen Dimension von Wissen und Innovation*. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, Jg. 45, H. 3-4, S. 202-218.

THOMSEN, J. (2006): *WBM muss möglicherweise doch mehr privatisieren. Stopp des Verkaufsstopps für Wohnungen*. In: *Berliner Zeitung* (Hrsg.): Artikel vom 16.03.2006. Im Internet: <http://www.berliner-zeitung.de/wbm-muss-moeglicherweise-doch-mehr-privatisieren-stopps-des-verkaufsstopps-fuer-wohnungen-15746912> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

TIERNEY, K. & M. BRUNEAU (2007): *Conceptualizing and measuring resilience - a key to disaster loss reduction*. In: *TR News*, 250 (2007), S. 14-17.

TRÜBESTEIN, M. & S. WALLDORF (2012): *Real Estate Private Equity Funds*. In: Trübestein, M. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilieninvestments. Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich*. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 367-403.

TYLER, S. & M. MOENCH (2012): *A framework for urban climate resilience*. In: *Climate and Development*, Vol. 4, Iss. 4, S. 311-326.

UFFER, S. (2011): *The uneven development of Berlin's housing provision*. Dissertation. The London School of Economics and Political Science (LSE), London. Im Internet: [http://etheses.lse.ac.uk/204/1/Uffer\\_The\\_Uneven\\_Development\\_of\\_Berlins\\_Housing\\_Provision.pdf](http://etheses.lse.ac.uk/204/1/Uffer_The_Uneven_Development_of_Berlins_Housing_Provision.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

UNDESA (United Nations Department of Economic and Social Affairs) (Hrsg.) (2014): *World urbanization prospects. The 2014 revision. Highlights*. Im Internet: <http://esa.un.org/unpd/wup/Publications/Files/WUP2014-Highlights.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

UNHABITAT (United Nations Human Settlements Programme) (Hrsg.) (2012): *City resilience profiling programme*. Im Internet: <http://unhabitat.org/urban-initiatives/initiatives-programmes/city-resilience-profiling-programme/> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

UNISDR (United Nations Office for Disaster Risk Reduction) (Hrsg.) (2015): *Making cities resilient: my city is getting ready*. Im Internet: <https://www.unisdr.org/campaign/resilientcities/home/index> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

UNWFP (United Nations World Food Programme) (Hrsg.) (2016): *The R4 Rural Resilience Initiative*. Im Internet: <http://www.wfp.org/climate-change/initiatives/r4-rural-resilience-initiative> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

VARIAN, H. R. (1992): *Microeconomic analysis*. 3. Auflage, W. W. Norton & Company, New York/London.

VESER, J. (2010): *Wirkungen - Evaluierung*. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.): *Stadtumbau Ost in Berlin. Eine Zwischenbilanz*. Berlin, S. 34-37. Im Internet: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/\\_migrated/content\\_uploads/Broschuere\\_Fachkonferenz\\_Zwischenbilanz\\_klein.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/Broschuere_Fachkonferenz_Zwischenbilanz_klein.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

VOIGTLÄNDER, M. (2007): *Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen*. In: Wirtschaftsdienst - Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, Jg. 87, H. 11, S. 748-753.

VOLLMER, W. (1874): *Wörterbuch der Mythologie aller Völker*. Carl Hoffmann, Stuttgart.

VON EINEM, E. & H. WOLLMANN (1982): *Kommunale Stadterneuerungspolitik und Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten*. In: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMRBS) (Hrsg.): *Schriftenreihe „Stadtentwicklung“*, H. 25, Bonn.

VON LOJEWSKI, H. (2013): *Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung*. In: vhw (FWS), H. 4 (2013), S. 175-179.

VON RANDOW, G. (2006): *Unter Polizeischutz. Ein Einwanderungsland ist entsetzt wegen seiner Probleme: Berlin-Neukölln ist kein Einzelfall. Eine Nachrichtenanalyse*. In: Zeit-Online (Hrsg.): Artikel vom 31.03.2006. Im Internet: <http://www.zeit.de/online/2006/14/ruetlischule> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

VORWÄRTS (Wohnungsbaugenossenschaft „Vorwärts“ eG) (Hrsg.) (2016): *Unsere Wohnanlagen*. Im Internet: <https://www.wg-vorwaerts.de/wohnungssuche/unsere-wohnanlagen> (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

VOSS, M. & C. DITTMER (2016): *Resilienz aus katastrophensoziologischer Perspektive*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 179-197.

WADENPOHL, S. (2016): *Resilienz - An der Schnittstelle von Public Health und Gerontologie*. In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 73-99.

WALBRÖHL, V. (2012): *Immobilienanlageverhalten institutioneller Investoren in Deutschland*. In: Trübstein, M. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilieninvestments*. Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 91-103.

WALKER, B., CARPENTER, S., ANDERIES, J., ABEL, N., CUMMING, G. S., JANSSEN, M., LEBEL, L., NORBERG, J., PETERSON, G. D. & R. PRITCHARD (2002): *Resilience management in social-ecological systems: a working hypothesis for a participatory approach*. In: *Conservation Ecology*, Vol. 6, Iss. 1, S. 1-17.

WALZ, S. & J. KUNZE (2015): *Was kann Quartiersmanagement vor Ort leisten und wen braucht es dazu?* In: *vhw (FWS)*, H. 6 (2015), S. 313-316.

WARD, K. (2007): *Business Improvement Districts: policy origins, mobile policies and urban livability*. In: *Geography Compass*, Vol. 1, Iss. 3, S. 657-672.

WATERS, J. J. (2012): *Reconsidering resilience in rapidly urbanising areas*. In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report*. Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 59-65. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WBM (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) (Hrsg.) (2013): *Geschäftsbericht 2012*. Im Internet: [http://www.wbm.de/fileadmin/medien/Publikationen/Geschaeftsbericht/Gescha%CC%88ftsberichte/WBM%20GB%2012\\_RGB\\_fini\\_1.2.pdf](http://www.wbm.de/fileadmin/medien/Publikationen/Geschaeftsbericht/Gescha%CC%88ftsberichte/WBM%20GB%2012_RGB_fini_1.2.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WBM (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) (Hrsg.) (2015): *Geschäftsbericht 2014*. Im Internet: [http://www.wbm.de/fileadmin/medien/Publikationen/Geschaeftsbericht/Gescha%CC%88ftsberichte/150505\\_WBM\\_Gesch%C3%A4ftsbericht\\_2014\\_144\\_dpi.pdf](http://www.wbm.de/fileadmin/medien/Publikationen/Geschaeftsbericht/Gescha%CC%88ftsberichte/150505_WBM_Gesch%C3%A4ftsbericht_2014_144_dpi.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WEEBER+PARTNER (Weeber+Partner - Institut für Stadtplanung und Sozialforschung W+P GmbH) (Hrsg.) (2009): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2009 (mit Jahresbilanz 2008)*. *Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/Neukölln*. Im Internet: [http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Handlungskonzepte\\_2009/IHEK.2009\\_High-Deck-Siedlung.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Handlungskonzepte_2009/IHEK.2009_High-Deck-Siedlung.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WEEBER+PARTNER (Weeber+Partner - Institut für Stadtplanung und Sozialforschung W+P GmbH) (Hrsg.) (2011): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2012 (mit Jahresbilanz 2011). Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/Neukölln*. Im Internet: [http://www.high-deck-quartier.de/fileadmin/content-media/media/downloads/Handlungskonzept/Strategisches\\_Handlungskonzept\\_HDS\\_fuer\\_2012\\_nur\\_Textteil.pdf](http://www.high-deck-quartier.de/fileadmin/content-media/media/downloads/Handlungskonzept/Strategisches_Handlungskonzept_HDS_fuer_2012_nur_Textteil.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WEEBER+PARTNER (Weeber+Partner - Institut für Stadtplanung und Sozialforschung W+P GmbH) (Hrsg.) (2013): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2013-2015. Quartiersmanagement Sonnenallee/High-Deck-Siedlung*. Im Internet: [http://www.high-deck-quartier.de/fileadmin/content-media/media/downloads/Handlungskonzept/IHEK\\_2013-2015\\_HDS\\_Abgabedatei\\_gesamt.pdf](http://www.high-deck-quartier.de/fileadmin/content-media/media/downloads/Handlungskonzept/IHEK_2013-2015_HDS_Abgabedatei_gesamt.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WEIß, D. (2008): *Doch keine Heuschrecken? - Kaum Flurschaden nach der Privatisierung kommunaler Wohnungen*. In: *Wirtschaft im Wandel*, Jg. 14, H. 12, S. 467-472.

WEISS, L., OMPAD, D., GALEA, S. & D. VLAHOV (2007): *Defining neighborhood boundaries for urban health research*. In: *American Journal of Preventive Medicine*, Vol. 32, Iss. 6, S. 154-159.

WELCH GUERRA, M. (1992): *Vermieterstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982-1988*. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, H. 44, Berlin.

WERDING, M. (2008): *Gab es eine neoliberale Wende? Wirtschaft und Wirtschaftspolitik in der Bundesrepublik Deutschland ab Mitte der 1970er Jahre*. In: *Vierteljahrshefte für Zeitgeschichte*, Jg. 56, H. 2, S. 303-321.

WERLE, H. (2006): *Über 15% der alten Mieterschaft weggezogen*. In: *MieterEcho - Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft e.V.*, Nr. 318 (Oktober 2006), S. 9. Im Internet: <http://www.bmgev.de/uploads/media/me318heft.pdf> (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WERNER, E. E. (1992): *The children of Kauai: resiliency and recovery in adolescence and adulthood*. In: *Journal of Adolescent Health*, Vol. 13, Iss. 4, S. 262-268.

WERNER, E. E. & R. S. SMITH (1977): *Kauai's children come of age*. The University Press of Hawaii, Honolulu.

WIEZOREK, E. (2009): *Stadtentwicklung mit Eigentümerstandortgemeinschaften in Deutschland - Erste Einschätzungen über Hemmnisse, Erfolgsfaktoren und Realisierungschancen*. In: ifo Dresden berichtet, 6/2009, S. 23-31. Im Internet: [http://www.cesifo-group.de/portal/page/portal/DocBase\\_Content/ZS/ZS-ifo\\_Dresden\\_berichtet/zs-drber-2009/ifodb\\_2009\\_6\\_23\\_31.pdf](http://www.cesifo-group.de/portal/page/portal/DocBase_Content/ZS/ZS-ifo_Dresden_berichtet/zs-drber-2009/ifodb_2009_6_23_31.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

WIEZOREK, E. (2010): *BIDs, HIDs und Co - Eigentümerstandortgemeinschaften in der Stadtentwicklung*. In: *Die Wohnungswirtschaft*, 1/2010, S. 6-8.

WINOGRAD, B. (2004): *US pension funds and real estate: still crazy after all these years*. In: Seabrooke, W., Kent, P. & H. Hwee-Hong How (Hrsg.): *International real estate. An institutional approach*. Blackwell Publishing, Oxford, S. 200-219.

WIRTZ, M. (2011): *WohnWirtschaft im Quartier*. In: Institut für Raumplanung der TU Dortmund (Hrsg.): *Drittes Dortmunder Wohnungspolitisches Kolloquium: In Quartieren denken - Perspektiven der Wohnkultur im Ruhrgebiet*. Dortmund, S. 30-35. Im Internet: [https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In\\_Quartieren\\_denken-Dokumentation.pdf](https://www.nrwbank.de/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/sonderveroeffentlichungen/In_Quartieren_denken-Dokumentation.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

WOHLFAHRT, N. (2011): *Privatisierung und Ausgliederung auf kommunaler Ebene*. In: Dahme, H.-J. & N. Wohlfahrt (Hrsg.): *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*. Springer VS, Wiesbaden, S. 89-101.

WOLFE, D. A. (2010): *The strategic management of core cities: path dependence and economic adjustment in resilient regions*. In: *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 3, Iss. 1, S. 139-152.

WOWEREIT, K. & I. JUNGE-REYER (2007): *Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin*. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 16/0747, 11.07.2007, Berlin. Im Internet: [www.parlament-berlin.de/adoss/16/IIIPlen/vorgang/d16-0747.pdf](https://www.parlament-berlin.de/adoss/16/IIIPlen/vorgang/d16-0747.pdf) (Letzter Zugriff: 28.12.2016).

YUMAGULOVA, L. (2012): *Infrastructure planning as a component of urban/regional resilience*. In: Chelleri, L. & M. Olazabal (Hrsg.): *Multidisciplinary perspectives on urban resilience - Workshop Report*. Basque Centre for Climate Change, Bilbao, S. 21-25. Im Internet: [https://www.ufz.de/export/data/2/99535\\_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience\\_small.pdf](https://www.ufz.de/export/data/2/99535_Multidisciplinary%20perspectives%20on%20Urban%20Resilience_small.pdf) (Letzter Zugriff: 29.12.2016).

ZANDER, M. & M. ROEMER (2016): *Resilienz im Kontext von Sozialer Arbeit: Das Geheimnis der menschlichen Seele lüften?* In: Wink, R. (Hrsg.): *Multidisziplinäre Perspektiven der Resilienzforschung*. Studien zur Resilienzforschung. Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 47-72.

ZHANG, J. (2015): *Nachhaltige Wohngebäudesanierung in Deutschland und China. Untersuchung der konzeptionellen und strategischen Übertragungsmöglichkeiten*. Springer Vieweg, Wiesbaden.

ZIMMER-HEGMANN, R. (2014): *Zwischen Stigmatisierung und positiver Imageentwicklung: Soziale Stadt als Instrument der Quartiersentwicklung*. In: *Europa Regional*, Jg. 20, H. 2/3, S. 120-134.

ZITTY (Hrsg.) (2008): *Neukölln rockt. Mit zitty unterwegs in Berlins derzeit spannendstem Bezirk*. Zitty, Das Hauptstadtmagazin, 6/2008, Berlin.

ZOLLY, A. & A. M. HEALY (2012): *Resilience: why things bounce back*. Simon & Schuster, New York.



# Selbstständigkeitserklärung

---

„Ich erkläre, dass ich die Dissertation mit dem Titel **„Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins: Eine resilienzanalytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren“** selbstständig und nur unter Verwendung der von mir, gemäß § 6 Abs. 4 der Promotionsordnung der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät II, veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt der Humboldt-Universität zu Berlin Nr. 34/2006 am 03.08.2006, angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe.“

Berlin, 14. Dezember 2017

Robert Kitzmann